

## 公開評選「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」都市更新事業實施者案 【公開評選文件】疑義澄清及補充說明

日期：110.5.27

壹、辦理依據：主辦機關依據申請須知第 5.8.2 條規定，就申請人提出之請求釋疑事項以書面統一回覆，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
1.	招-15	110.3.30 招商說明會簡報資料 參.投資效益初估：預估開發量體與總銷	北基地「考量 50%更新獎勵」，其預計總銷金額 514 億，試算基礎為何？	1. 本案基準容積與 50%都市更新獎勵之開發量體與總銷金額，係為主辦機關之預估值，申請人宜依各自開發規劃內容與產品定位，自行估算開發量體及估算總銷金額。 2. 有關高雄市政府中華民國 110 年 5 月 7 日高市府都發住字第 11031922101 號訂定之「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」詳見附錄六。
2.	招-28	110.3.30 招商說明會簡報資料 後續辦理時程	因整體規劃量體大，作業時間恐不足，投標截止是否能延期?建議延至 8/27	維持原時程。
3.	申請須知一-1	1.1 本案為亞灣 5G AIoT 創新園區首部曲，基地業於民國（下同）91 年 9 月「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」（詳參附錄一）劃定為更新地區，……	經檢視附錄一，其主要內容為更新地區劃定原則與劃定範圍， <b>並未針對更新單元加以著墨</b> ；經查高雄市都市更新自治條例第 4 條第 1 項規定（略以）：「依前條規定自行劃定之更新單元，其基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定	本案範圍依 106 年 11 月 14 日公告實施之「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫書」，已有更新單元劃定基準，可逕依該劃定基準擬具更新事業計畫。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>建蔽率二分之一。」，另查北基地現無任何建築物，<u>試問後續最優申請人是否得依 91 年 9 月「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」，免劃定更新單元，逕以北基地之範圍逕為報核事業計畫與權利變換計畫？</u></p>	
4.	申請須知一-4	1.4.1.1 本基地都市計畫土地使用分區為特定經貿核心專用區（三）（以下簡稱「特貿三」），建蔽率 60%、容積率 630%。	<p>建築技術規則 建築設計施工篇第 228 條                      高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：                      一、商業區：三十。                      二、住宅區及其他使用分區：十五。                      本案特貿三是否屬商業區？請主辦機關補充說明。</p>	特貿三容積率 630%、建蔽率 60%，土地使用強度等同商四，得依建築設計施工篇第 228 條有關商業區規定，進行本案高層建物總樓地板面積與留設空地比之檢討。
5.	申請須知一.4	1.4.1.1 本基地都市計畫土地使用分區為特定經貿核心專用區（三）（以下簡稱「特貿三」），建蔽率 60%、容積率 630%。	建築物之總樓層高度及各樓層高度有無限制？	有關開發建築物之總樓層高度及各樓層高度，由申請人依建築技術規則與相關法令規定辦理。
6.	申請須知一-4	1.4.1.1 本基地都市計畫土地使用分區為特定經貿核心專用區（三）（以下簡稱「特貿三」），建蔽率 60%、容積率 630%。	本案分區為特定經貿核心專用區（三），建蔽率 60%、容積率 630%，依都市計畫法高雄市施行細則，與第四種商業區同，是否都市計畫、土地使用管制及建築技術規則以比照商業區辦理？	本案都市計畫及土地使用管制規則依高雄市政府 110 年 2 月公布實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」規定辦理；並得依建築設計施工篇第 228 條有關商業區規定，進

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				行本案高層建物總樓地板面積與留設空地比之檢討。
7.	申請須知一-4	1.4.1.2 本基地容許使用項目依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點.....惟作住宅使用之容積，不得超過其法定容積(含依法獎勵之容積)及其實際開發總樓地板面積之二分之一。	本案若申請多張建照分別興建，則作住宅使用之容積上限應如何計算？是否應依「都市更新事業計畫範圍」之實際開發總樓地板面積，檢討住宅使用之容積上限？ 因本案土管僅規範「住宅容積上限1/2」，未要求檢討方式「限以一宗基地之範圍檢討」，且本案為公辦都更案，採全區整體規劃，是故，若以「都市更新事業計畫範圍為檢討範圍」，應以各建築基地之住宅使用量體合計總額來檢討是否符合住宅容積上限 1/2，將較為合理，有助於增加規劃設計的彈性，可提高投資者意願。（其他地方政府已有類似案例，例：臺北市政府 109 年 6 月 24 日北市都規字第 1093020743 號函）	本案容積得以「都市更新事業計畫範圍」檢討住宅使用之容積上限值，如採申請多張建造執照開發本基地，不得跨街廓容積調派，且不得超過個別街廓之總容積(含獎勵)上限為準。並以本府 110 年 5 月 25 日高市府都發企第 11032384700 號函釋示在案。
8.	申請須知一-4	1.4.1.3本基地申請獎勵容積增加住宅容積樓地板面積之建築使用時，應先取得非住宅使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照。	<b>釋疑：</b> 1. 如果同一棟建物樓下為商場(非住宅使用)、樓上為住宅，因為屬同一張建築執照，如何達到先取得非住宅使用之使用執照？ 2. 本項條文與 1.4.2.2 空橋設施側應設置店鋪要求一併檢視，是否將導致全區僅能先蓋至二樓後，才	1-4.非住宅使用與住宅使用可同時申請使用執照，惟以申請核發之非住宅使用面積核發相應面積之住宅使用執照

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>能向上發展？</p> <p>3. 若配合先取得部分使用執照，但本案為權利變換方式辦理，權利變換範圍內需完工後始能確認找補，完成找補後才能順利登記。如此一來，先取得部分使用執照範圍之產權登記將有困難？如何處理？</p> <p>4. 住宅使用範圍如能與非住宅使用範圍同時完工則兩者可否同時取得使用執照？</p> <p><b>建議：</b> 建議增列非住宅使用與住宅使用可同時取得使用執照，以利執行。</p>	
9.	申請須知一-5	1.4.1.4 本基地申請建築時應提供一定比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，提供比例以不低於原廣場兼停車場用地之車位供給數量（83 席），且須與專用停車位區隔為原則。	<p>1. 一定比例之公共停車場是否限定設置於 1 樓地面，能否設置於地下室？</p> <p>2. 是否需要建置公用或專用機車停車格？</p>	<p>1. 本案申請須知規定之公共停車空間回饋，需設置於北基地（至少 83 席小型車位及面積 3,735 平方公尺以上），以設置於地下室 2 或~3 樓為原則，並集中留設、獨立進出以利管理，申請人得依上述規劃原則，提出最適規劃方案。</p> <p>2. 本案依 110 年 2 月 3 日高市府都發企字第 11030341900 號函公告發布實施「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>點暨都市設計基準案」計畫書之規定，應提供以不低於 83 席停車位數量之公用停車場，申請人得視整體規劃及使用需求評估建置公用或專用機車格。</p>
10.	申請須知一-5	<p>1.4.1.6本基地為實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例及其授權規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>「建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定」，試問高雄市其他容積獎勵規定包含哪些？</li> <li>本案增額容積價金可否計入共同負擔？</li> <li>主辦機關是否預期申請人購入增額容積下限額度為何？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案應優先申請都更獎勵，其次為增額容積(增額容積增量上限為 30%)，不得適用容積移轉，另高雄厝非屬容積獎勵，可由申請人自行評估納入。</li> <li>增額容積價金可計入共同負擔。</li> <li>主辦機關無預期申請人購入增額容積額度與限制。</li> </ol>
11.	申請須知一-5	<p>1.4.2.2 申請人於規劃時應特別留意都市設計準則內之「立體連通系統規劃原則」進行整體區域串聯設計，規劃原則內容摘要如下： 本基地須於臨接成功二路側建築預留公共空間，以供銜接空橋使用，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，24 小時無償開放供公眾使用（詳下圖所示），實際留設位置得經由「高雄市都市設計審議及土地開發使用許可審議委員會」審議通過。 本基地規劃立體連通系統（含垂直動線結構體）得不計建蔽率及容積</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>預留空橋銜接位置(圖上標示三角形)，是否僅須留設銜接空間，不涉及興建?倘若涉及興建，將橫跨市區道路及輕軌等，市府是否將協助介面溝通? 相關費用是否同意計入共同負擔?</li> <li>按本條意旨，人行空橋設施是否只能設置於各棟 2 樓?且為配合設置店舖，是否表示本案各棟 2 樓均需設計商業店舖?本案產品定位整體規劃不必然適合於建物 2 層樓規劃店舖，建請放寬「應設置</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>實施者應負責興建空橋，若北基地與南基地實施者不同，則以林森四路中心線為界，由南、北側之實施者分別負擔建置及管理維護費用，若涉及工程時序、相關建置或介面溝通等，得由主辦機關(都市發展局)協調之；上開空橋建置費用得計入共同負擔。</li> <li>申請人規劃之建物，臨成功路及新光路沿街面應設置人行空橋系統，及依 110 年 2 月公告之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>率，規劃淨寬應達2.5公尺以上，坡度不超過1/12，淨高至少4.6公尺以上，立面透空率應達立面70%以上；其建物2層樓臨人行空橋設施側應設置店鋪且店鋪主要開口應朝連通道，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防災功能。</p>	<p>店鋪」之規定。</p> <p>3. 因銜接空橋需要落柱，敬請提供本基地臨接成功二路路段及其對側基地與臨接林森四路路段之地下構造資料？</p>	<p>計基準案」規定設置店鋪，並避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防災功能。</p> <p>3. 基地臨路之地下構造資料，可上高雄市政府經濟發展局-工業管線查詢系統 (<a href="https://ops.kcg.gov.tw/khpipe/default_c.aspx">https://ops.kcg.gov.tw/khpipe/default_c.aspx</a>)及高雄市政府工務局道路挖掘管理中心-民生管線查詢系統 (<a href="https://pipegis.kcg.gov.tw/default_user.aspx">https://pipegis.kcg.gov.tw/default_user.aspx</a>)查詢。</p>
12.	申請須知一-5	1.4.2.2 申請人於規劃時應特別留意都市設計準則內之「立體連通系統規劃原則」進行整體區域串聯設計...	連廊產權及維護由誰負責?北基地連廊起訖點可否調整?	<p>1. 建築基地內空橋由連通之土地及建物所有權人負責維護管理，且須登記為共同持有，供公眾使用，其開放時間提都設會討論。</p> <p>2. 屬建築基地外之空橋，若北基地與南基地實施者不同，則以林森四路中心線為界，由南、北側之實施者分別負擔建置及管理維護費用，若涉及工程時序，則相關建置、溝通介面由主辦機關(都發局)協調之；並應於取得使用執照前捐贈高雄市政府工務局，實施者並應一次繳納捐贈範圍之30年維護管理費用(250元/m<sup>2</sup>/年，不得列入共同負擔)。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>3. 北基地周邊立體連通系統留設位置得經都設會同意調整之，其造型、量體與位置由實施者依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」計畫書規定辦理設計，並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核定通過內容辦理。</p>
13.	申請須知一-8	<p>2.1.11 領銜公司 指合作聯盟申請人中之成員經其他全體成員提出經公（認）證之書面文件授權申請參與本案之全權代表人，有權代表申請參與本案之合作聯盟處理申請、評選等各階段關於本案之一切事宜。</p>	<p>領銜公司有無限定產業別？半導體製造業或投資控股公司能否作為領銜公司？</p>	<p>1. 本案申請人資格應符合申請須知第 5.2 條之法人資格、第 5.3 條之財務能力資格及第 5.4 條之開發能力資格，並無規範產業類別。 2. 申請人如以合作聯盟申請者，其領銜公司應個別符合前述條文之有關領銜公司資格規定。</p>
14.	申請須知一-8	<p>2.1.17 本案實施者承租商業設施 指依本案委託實施契約之約定，由實施者興建完成後，依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配予土地所有權人之房地中，由實施者承諾承租之商業設施。</p>	<p>1. 租金如何計算？租期多久？實施者承租後得否委託第三人經營？承租人於租賃契約屆滿後是否有優先承租權？實施者將來所須簽訂之租賃契約，得否先提供予申請人參閱？</p>	<p>1. 主辦機關參與更新後所分回之商業設施，將配合 5G AIoT 創新產業園區政策，作為 5G AIoT 產業應用空間，故實施者如有意願回租商業設施部分，僅需就台電公司所分回商業設施進行評估、承諾及議定商業房地租賃契約。修訂本條款如下： 「指依本案委託實施契約之約定，由實施者興建完成後，依都市更新事業計畫及權利變換計畫分配</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>2. 實施者承租範圍有無規定全部承租抑或可選擇土地所有權人分回房地之一部分?</p> <p>3. 倘實施者可承租土地所有權人分回房地之一部分，則高雄市政府就分回但未出租實施者之房地是否適用「006688(房租優惠)」專案?</p>	<p>予土地所有權人台電公司之房地中，由實施者承諾承租之商業設施。」。</p> <p>2. 惟依申請須知第 3.1.5 條、委託實施契約第 3.2.2.6 條約定，實施者如於都市更新開發建議書承諾承租台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年前，完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業。惟台電公司仍保有調整出租條件，及是否同意出租予實施者之最終權利。</p> <p>3. 特貿三基地屬「006688(房租優惠)」專案適用之空間範圍，如提供 5G AIoT 相關產業進駐者，申請人可循程序送件申請補助，相關申請作業細節，請洽高雄市政府經濟發展局 07-3368333 作業窗口。</p>
15.	申請須知一-11	3.1.1 實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利	<p><b>釋疑：</b></p> <p>1. 如實施者無法配合評選會會議紀錄及主辦機關提出之書面意見辦理時，應如何處理?</p> <p>2. 北基地、南基地南北兩側三基地係以分三案招商且各別舉行評選</p>	<p>維持原條文。</p> <p>1. 本條款係指實施者應參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）。如確有無法配合事項，實施者應敘</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>變換計畫（草案）予主辦機關及副知台電公司。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。</p>	<p>會議，如其一實施者同時為另一基地實施者並整體開發，則原評選會議紀錄集有調整必要？</p> <p><b>建議：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議約定實施者無法配合評選會會議紀錄及主辦機關提出之書面意見辦理時之退場機制。</li> <li>2. 建議新增二以上基地整體開發時評選會議記錄得由雙方協商修定之機制。</li> </ol>	<p>明理由與替代方案，提送主辦機關審核。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 評選會會議紀錄無協商修訂機制。申請人除本案外，如欲同時申請「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」案時，應於提送之都市更新事業開發建議書中，敘明如同時成為兩案以上實施者時之規劃內容，並得列入評選會會議紀錄。</li> </ol>
16.	<p>申請須知 一-11 二-7 一-14</p>	<p>3.1.1 實施者應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，參考評選會會議紀錄以及主辦機關提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關及副知台電公司。實施者得於前開期限到期前 15 日，以書面向主辦機關請求同意展延。</p> <p>3.2.2.1(委託實施契約草案) 乙方應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，並參考評選會會議紀錄</p>	<p>依3.4.2以本案及所載二案整體開發時，實施者是否仍應於委託實施契約簽訂之次日起120日內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）？因涉及整體基地規模廣大之重新進行規劃設計，建請放寬120日時程規定。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明： 申請人除本案外，如欲同時申請「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」案，且於同時成為兩案以上實施者時，有不同規劃設計構想時，即應於投標時提送之都市更新事業開發建議書中，提出如同時成為兩案以上實施者時之規劃內容，故應不影響本案簽約後相關作業時程；如有展延必要，實施者得依委託實施契約第 3.2.2.1 條敘明理由向甲方提出申請。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予甲方及副知台電公司。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求同意展延。</p> <p>3.4.2 如本案最優申請人簽訂委託實施契約成為實施者，且同時為「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」之一或全部基地之都市更新事業實施者時，得以本案及上揭二案整體開發為原則，重新進行規劃設計，……。</p>		
17.	申請須知一-11	<p>3.1.2 實施者應於取得主辦機關同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）之次日起 90 日內，完成都市更新條例第 32 條及第 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。</p>	<p><b>釋疑：</b> 該條文之 90 日期間，如有不可歸責實施者之事由，實施者得否比照須知第 3.1.1 條之後段以書面申請展延？ <b>建議：</b> 契約第 3.1.1 條之後段約定 120 日之期間得申請展延，則建議本條之 90 日期間亦能比照契約第 3.1.1 條之後段辦理。</p>	<p>如有展期必要，實施者得依委託實施契約第十六章或第十九章等相關約定辦理，並應預留主辦機關審查作業時間，故實施者應自行承擔預留時間不足致主辦機關不及審核之風險。</p>
18.	申請須知一-11	<p>3.1.3 實施者應負責出資並依核定發布實施之都市更新事業與權利變換計畫及委託實施契約約定，興建施</p>	<p>申請須知內容似無排除出資人參與本案，本案是否允許出資人參與本案(依都市更新條例第 3 條第 7 款)？</p>	<p>1. 有關參與本案之實施者及其團隊，按本案得採共組合作聯盟申請，該合作聯盟及其成員並應符</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>作本基地範圍內之建物與所有工程。</p>		<p>合申請須知第 5.2 條、第 5.3 條及第 5.4 條所定之一般資格、財務能力及開發能力等，且於合作聯盟協議書寫明各自出資比例；又如廠商僅係協助該合作聯盟未來執行本案者，亦得成為本案實施者之協力廠商。</p> <p>2. 另，申請人就其對本案出資之資金來源應依據申請須知第 6.2.6.5 條規定說明其資金籌措計畫，如有都市更新條例第 3 條第 7 款所規定與實施者協議出資之情形，該出資人應依須知第 7.3.3 條規定出具協力廠商合作意願書。</p>
19.	申請須知一-11	<p>3.2.1 實施者應以連結高雄展覽館之國際級會展及落實 5G AIoT 亞洲新灣區科技智慧城市為開發營運宗旨，與周邊土地進行整體規劃設計，並結合海洋文化意象及智慧科技運用，規劃相關亮點設施（例如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑、智慧商務辦公室），打造具有高雄海洋文化特色的居住、觀光與產業的智慧發展聚落，落實高雄國際港灣智慧產業城市之發展願景。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相關亮點設施（例如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑、智慧商務辦公室）是否可爭取都更公益設施獎勵？</li> <li>2. 若無法爭取獎勵，是否可於市府分回產權中設置亮點設施？</li> <li>3. 亮點設施市府是否已有接管單位？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 亮點設施建議以具公益性設施優先，或為配合本府 5G AIoT 創新產業應用或產業發展轉型之空間。</li> <li>2-5. 亮點設施如非都更條例規定之公益設施，免計容積部分，得依都市計畫、建築技術規則等相關規定辦理。</li> <li>3. 招標文件所載之相關亮點設施僅供規劃參考，非必要性設施，實施者可參酌整體規劃構想研提。倘亮點設施規劃由市府分回設置，以 5G-AIOT 相關產業之應用空間為原則，將由市府媒合招商。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>4. 亮點設施是否也須依照契約 3.5.3 所述管理維護費由乙方(實施者)自行維護管理?</p> <p>5. 亮點設施若是由實施者分配及維護，因本項有益於都市發展，若無法爭取都更公益設施獎勵，是否至少可爭取為免計容積?</p> <p>6. 本案對於進駐產業類別是否有所限制?若有，限制內容為何?</p> <p>7. 主辦機關或中央機關針對本案是否已有明確或潛在進駐廠商?</p>	<p>4. 亮點設施由分回之土地及建物所有權人管理維護，倘由實施者分回，則由實施者負責管理維護。</p> <p>6. 本案進駐產業類別以特貿三土地使用分區管制為主，但以 5G AIOT 應用相關產業優先。</p> <p>7. 為帶動亞灣區整體發展，市府已與中央合作推動「亞洲新灣區 5G AIoT 創新園區」五年期國家級計畫，透過研發補助等政府政策工具，推動業者產品、系統與服務等技術研發在高雄落地，市府將積極招商，協助媒合 5G AIoT 關聯產業進駐。</p>
20.	申請須知一-11	3.2.1 實施者應以連結高雄展覽館之國際級會展及落實5G AIoT 亞洲新灣區科技智慧城市為開發營運宗旨，與周邊土地進行整體規劃設計，並結合海洋文化意象及智慧科技運用，規劃相關亮點設施（例如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑、智慧商務辦公室），打造具有高雄海洋文化特色的居住、觀光與產業的智慧發展聚落，落實高雄	高雄市政府對於實施者於 5G AIoT 支出是否有貸款利率優惠或稅務抵減（例如研發費用投資抵減）等?	針對企業以策略性產業/重點發展產業於高雄市新增投資，且符合促產自治條例相關規定者，可向高雄市政府申請融資利息、房地租金、房屋稅及新增進用勞工薪資等補助項目，詳情可參閱本局網站（經發局首頁>熱門服務>招商動態>投資補助暨研發獎勵），相關申請作業細節，請洽高雄市政府經濟發展局 07-3368333 作業窗口。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		國際港灣智慧產業城市之發展願景。		
21.	申請須知一-11	3.2.2 實施者應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起90日內向建築主管機關提出建造執照申請。	<p><b>釋疑：</b> 該條文之90日期間，如有不可歸責實施者之事由，實施者得否比照須知第3.1.1條之後段以書面申請展延？</p> <p><b>建議：</b> 契約第3.1.1條之後段約定120日之期間得申請展延，則建議本條之90日期間亦能比照契約第3.1.1條之後段辦理。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該條款係規範提出建造執照申請之時間，非規範建造執照取得之時限；如申請階段有展期必要，實施者得依委託實施契約第十六章或第十九章之相關約定辦理，實施者並應自行承擔後續工程進度及取得使用執照時程之風險；並應預留主辦機關審查作業時間，故實施者應自行承擔預留時間不足致主辦機關不及審核之風險。</li> <li>2. 本案將比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」，後續將由高雄市政府都市發展局專案列管，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後六個月內核發都市更新核定函，及報核後八個月內核發建築執照。</li> </ol>
22.	申請須知一-11	3.2.2 實施者應自本案都市更新事業計畫與權利變換計畫核定發布實施之次日起90日內向建築主管機關提出建造執照申請。	<p><b>釋疑：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案屬指標性案件，建築規模宏大且介面較複雜，設計規劃期程較一般案件長應屬合理正常。前述規定建造執照申請期程，是否應考量建築規模予以適度彈性？</li> </ol>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該條款係規範提出建造執照申請之時間，非規範建造執照取得之時限；如申請階段有展期必要，實施者得依委託實施契約第十六</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>2. 如因需求變更或其他條件致使設計工期延長，請問如何處理？</p> <p><b>建議：</b> 建議將前述之建照掛號期限設定於自本案都市更新事業計畫與權利變換計畫核定發布實施之次日起180日內，較具作業彈性。</p>	<p>章或第十九章之相關約定辦理，實施者並應自行承擔後續工程進度及取得使用執照時程之風險；並應預留主辦機關審查作業時間，故實施者應自行承擔預留時間不足致主辦機關不及審核之風險。</p> <p>2. 本案將比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」，後續將由高雄市政府都市發展局專案列管，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後六個月內核發都市更新核定函，及報核後八個月內核發建築執照。</p>
23.	申請須知一-12	<p>3.2.3 實施者應於取得本案都市更新事業計畫與權利變換計畫核定發布實施之次日起6年內取得更新後土地所有權人應分配房地之使用執照，全區應於10年內完成取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後15日內通知主辦機關，並於事件消失後30日內檢具事證，盡速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延結果副知台電公司；惟同一事件僅以一次為限。</p>	<p><b>釋疑：</b></p> <p>1. 本案屬指標性案件，建築規模宏大且介面較複雜，設計規劃期程較一般案件長應屬合理正常。前述規定取得使用執照期程，是否應考量建築規模予以適度彈性？</p> <p>2. 本案如規劃超高層建築物，其法定工程期限已超出前述之取得使用執照期限，請問合理施工期限認定基準如何認定？執行依據為何？</p> <p><b>建議：</b> 為求法令適用之一致性，建議回復以“高雄市建築管理自治條例”規定之</p>	<p>委託實施契約第3.3.3條訂有非可歸責乙方且具正當理由得以展延全部建物取得使用執照時程之機制，惟屆時如有相關情事發生，實施者得以書面敘明理由向主辦機關提出申請，主辦機關依實施者提出申請事由，在符合契約約定前提下予以合理適切之認定。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>建築工程施工期限作為取得使用執照之到期日。</p>	
24.	申請須知一-12	<p>3.2.4實施者應於取得本案全部建物使用執照並完成產權登記日之次日起180日，依都市更新條例第78條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知主辦機關及台電公司。</p>	<p><b>建議：</b> 「完成產權登記日之次日起180日」建議修改為「完成產權登記日之次日起180日內」。</p>	<p>為利文字明確化，修改本條款如下： 「3.2.4 實施者應於取得本案全部建物使用執照並完成產權登記日之次日起<b>算</b>180日<b>內</b>，依都市更新條例第78條規定，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送高雄市政府都市更新主管機關備查，竣工書圖及更新成果報告須提供電子檔並副知主辦機關及台電公司。」</p>
25.	申請須知一-13	<p>3.2.11實施者應承諾依都市更新事業開發建議書及本案經核定發布.....所列建材設備等級表之廠牌、材質及規格採用工程建材設備...</p>	<p>室內裝修建材及設備是否需列舉？</p>	<p>申請人應自行依高雄市政府最新發布實施之「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等表，依據規劃內容針對住宅設施提出不低於鋼骨鋼筋混凝土造第二級建材設備，及商業設施以不得低於鋼骨鋼筋混凝土造第一級建材設備之規格；並得視實際規劃設計增列其他建材設備說明。</p>
26.	申請須知一-13	<p>3.3.3.2實施者於申請本基地建築開發時，應依據110年2月3日高市府都發企字第11030341900號函公告發布實施『變更高雄市多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市</p>	<p>1. 依本項規定，取得使用執照前即必須完成興闢、取得停車登記證並捐贈予高雄市政府交通局，但高雄市民營停車場申請流程規定取得停車登記證前即應先檢附使用執照，則實施者又如何在未取</p>	<p>1. 依據110年2月3日高市府都發企字第11030341900號函公告發布實施「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」計畫書之</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>設計基準案』計畫書之規定，興闢不低於原廣場兼停車場用地之車位供給數量（83 席）之停車空間，應有獨立出入口，其面積至少3,735 平方公尺，並須與專用停車位區隔，應於取得使用執照前完成該停車場興闢、及取得停車登記證後辦理捐贈予高雄市（管理機關：高雄市政府交通局）。</p>	<p>得使用執照前即取得停車登記證並辦理捐贈予高雄市政府？</p> <p>2. 又該停車場可能與都更大樓為同一建築執照，先取得停車場使用執照，爾後再取得都更大樓其他使用執照，實際作業上是否可行？</p>	<p>規定，興闢不低於原廣場兼停車場用地之車位供給數量(83 席)之停車空間，其面積至少 3,735 平方公尺，且應有雙車道出入口，並須與自設停車空間區隔，另應取得使用執照及辦妥停車場登記證後辦理捐贈予高雄市政府。</p> <p>2. 本案申請須知規定之公共停車空間回饋，需設置於北基地（至少 83 席小型車位及面積 3,735 平方公尺以上），以設置於地下室 2 或~3 樓為原則，並集中留設、獨立進出以利管理，申請人得依上述規劃原則，提出最適規劃方案。</p>
27.	申請須知一-14	<p>3.4.1 本案實施方式為權利變換，土地所有權人（即高雄市及台電公司）將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值，約定分配原則如下：</p> <p>3.4.1.1 高雄市權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則。</p> <p>3.4.1.2 台電公司權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面</p>	<p>1. 高雄市政府及台電公司分配之建築物，是否須辦理分照作業？</p> <p>2. 高雄市政府及台電公司分配後之建築物，實施人所應交付者係毛胚屋或需做隔間或做到分房？</p>	<p>1. 高雄市與台電公司所分配之建築物，依實施者規劃設計並無限制於申請建照執照應為一張或兩張(或以上)；惟本案未來如分為兩張(或以上)建照執照申請開發時，則須依據建築相關法令，包含人車進出口、動線、機電空間(台電售電室、發電機室)、建蔽率、容積率等進行個別檢討。</p> <p>2. 高雄市及台電公司所分配之建築物，於交付時應完成取得建物使用執照，並符合本須知第 3.2.11 條規定住宅設施不低於「高雄市</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先。</p>		<p>都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第二級建材設備及商業設施不低於「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第一級建材設備等規格，不得為毛胚屋。</p>
28.	申請須知一-14	<p>3.4.1 本案實施方式為權利變換，土地所有權人（即高雄市及台電公司）將依本案經核定發布之權利變換計畫書所載之更新後權益價值，約定分配原則如下：</p> <p>3.4.1.1 高雄市權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則。</p> <p>3.4.1.2 台電公司權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先。</p>	<p>有關台電公司權利已敘明面臨成功二路或新光路之「辦公室用途」產品為優先；惟依高雄市政府 110 年 2 月 3 日公告發布實施「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」規定，有關臨接成功二路側「除應預留空橋銜接位置外，其建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道」，故擬問台電公司分回整幢商業設施之建築，其商業設施除辦公室產品外，是否接受低樓層設置店舖或商場之產品？</p>	<p>台電公司以分回商業設施為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先，惟實施者可配合周邊土地開發提出整體規劃構想，亦不排除分回商場或店舖。</p>
29.	申請須知一-14	<p>3.4.1.1 高雄市權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則。</p>	<p>1. 請說明商業設施包含哪些？譬如：店面、商場、辦公室、智慧城市設計展館、海洋博物館？是否包含但不限於辦公大樓、商場、旅館等商業用途？高雄市是否有欲</p>	<p>本條款所指市府分回之商業設施原則以 5G AIoT 創新產業應用或產業發展轉型之空間為優先。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>優先分配之產品類別？</p> <p>2. 本條商業設施未來產品定位為何？有無公務需求？</p>	
30.	申請須知一-14	3.4.1.2台電公司權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先。	請說明台電公司所期待之商業設施包含哪些?譬如:店面、商場、辦公室?其中是否偏好辦公室?	台電公司經更新後所分得之房地以分回商業設施為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先。惟實施者仍可配合周邊土地開發提出更佳整體規劃構想。
31.	申請須知一-14	3.4.1.2台電公司權利：取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先。	<p><b>釋疑:</b></p> <p>1. 前述台電公司分回之建築物，是否需獨立分割基地與個別申請建照？</p> <p>2. 因已指定坐落區位，且需配置獨立之出入動線，恐較不利於整體開發配置計畫之發展空間，對於條件如此卓越之基地，至為可惜。</p> <p><b>釋疑:</b></p> <p>可否將台電公司應分回之容積整合於北基地整體開發計畫中，以利建築量體規劃設計之自由度與整合性，更有利於塑造獨步東亞之城市代表指標建築物，如台電公司有獨立出入管制等需求，可否以建築物分棟區劃以達成原該公司之使用計畫需求。</p>	<p>1. 台電公司所分配之建築物係以分回整幢商業設施且具獨立產權及獨立出入口之地下室為原則，並無限制本案於申請建照執照應為一張或兩張(或以上)，故申請人得依整體設計考量提出最適規劃方案；惟本案未來如分為兩張(或以上)建照執照申請開發時，則須依據建築相關法令，包含人車進出口、動線、機電空間(台電售電室、發電機室)、建蔽率、容積率等進行個別檢討。</p> <p>2. 本案須知第 3.4.2 條已規定申請人如成為 2 個案件以上或全部基地之實施者時，得以整體開發為原則重新規劃設計，並經取得土地所有權人同意後，得就更新後應分回房地部分允許集中一基地設計選配；惟若實施者整體規劃設計良好，且經評估優於台電公司</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				分回整幢商業設施者，亦不排除參酌申請人之規劃設計採共構方式。
32.	申請須知一-14	3.4.2如本案最優申請人簽訂委託實施契約成為實施者，且同時為「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」之一或全部基地之都市更新事業實施者時，得以本案及上揭二案整體開發為原則，重新進行規劃設計，並經取得土地所有權人同意後，得就更新後應分回房地部分允許集中一基地設計選配。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明容積是否可調派？</li> <li>2. 住宅及商業比例需依各自基地檢討？還是可以整體(跨街廓)檢討分派？例如辦公室集中某單一街廓？</li> <li>3. 請說明實際操作之法令依據為何？市府是否會透過都市計畫變更補充說明？</li> <li>4. 權利變換範圍是否也配合整體檢討？將不同街廓視為同一重建區段？</li> <li>5. 同時取得 2 標或 3 標重新進行規劃設計，若 2 標或 3 標共負比不同，將如何整體規劃檢討？</li> <li>6. 三案之承諾共同負擔比例的調配機制為何？建請提出三案整體開發之共同負擔比例的調配原則</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法定及其獎勵容積不能跨街廓調派，如同時取得南基地之2標案，可於同一街廓內調派。</li> <li>2-4.住宅、非住宅比例可以「都市更新事業範圍」檢討，如取得2標以上，更新單元劃設符合106年11月14日公告實施之「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫書」之劃定基準，可以同一更新單元擬具更新事業計畫整體檢討，惟容積不得超過個別街廓之總容積(含獎勵)上限。並以本府110年5月25日高市府都發企第11032386700號函釋示在案。</li> <li>5.6-本案如取得2標以上，實施者可依產品配置調整各標共同負擔比率，惟不得高於各標申請階段所提「共同負擔比率承諾書」承諾比率及委託實施契約第3.4.2條規定辦理。</li> </ol>
33.	須知附件-33  申請須知	2.3綜合評選階段	<p><b>一、前言：</b></p> <p>特貿三對於高雄市的發展，無論其所在位置、開發量體、規劃目標等客觀條件，都足以做為代表南台灣的國家門戶。特貿三看似有三塊基</p>	

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
	<p>一-14</p> <p>申請須知一-24</p> <p>申請須知一-19</p>	<p>3.4.2權益分配方式</p> <p>5.6.4申請保證金之發還</p> <p>5.5.2 申請書（格式參見【附件3-2】）附件申請書第8點</p>	<p>地，然其實際上可說是彼此相隣，應整體規劃，始能達到貴府落實5GAIoT亞洲新灣區智慧城之政策，故建議應給予有志廠商能有同時規劃三塊基地的選項。</p> <p>依目前的公告招商條件，三塊基地乃是分開投標、分開決標，即使廠商有意進行整體規劃，然結果卻可能無法同時取得三塊基地。最差的情況，若三個區塊分別由三家廠商分別得標、分別規劃，不難想像特貿三將很難型塑出整體的開發意向，也容易造成三家廠商各自為政，協調困難。好比將原本完整的好布料割成三塊，再也無法縫製出高級的西裝。</p> <p><b>二、釋疑：</b> 倘申請人同時提送「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」、「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」、「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」三案之申請文件並表達三案整體開發意願，但該類申請人無法同時成為上揭三案個別的最優申請人簽訂委託實施契約成為三案的實施者時，該類申請人將被視為三案皆</p>	

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>未獲選之最優投資人，主辦單位可於評選會作成決定後30日內無息發還三案的申請保證金予該類申請人？</p> <p><b>說明：</b>                      針對有意願對三案同時整體開發的申請人，相關的規劃設計在提送文件與都市更新事業開發建議書時皆已是以三案整合開發為原則，若該類申請人無法同時成為三案的最優申請人，即使有其中一案或二案成為最優申請人，然原提送相關的規劃設計50%並不適合個別標案的開發，故此類投資人應被視未獲評選的最優之投資人，主辦單位應可無息發還申請保證金。若無法有此保證金返還彈性，將讓跟我方有一樣意願想法的申請人卻步參與。</p> <p><b>三、建議新增一綜合評選選項：</b>                      1. 倘申請人同時提送「高雄多功能經貿園區特貿三（北基地）土地」、「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」、「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」三案之申請文件並表達三案整體開發，基於鼓勵原則，建議該類申請人應可優先進行三案之綜合評</p>	<p>1. 維持原條文。                      說明：本次公告之三案件皆為獨立申請個案，申請人應自行評估進行投標申請作業，並依據各案公開評選文件申請須知規定，個別進行三案件資格審查及綜合評選會議，並非為聯合審查機制。故申請保證金之發還要件，主辦機關依各案申請</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>選，且申請保證金亦可以三案整體來看，即若無法同時成為三案之最優申請人，則三案之保證金皆可無息返還。</p> <p><b>四、針對上述第二點釋疑，建議修正其他條文：</b></p> <p>1. 新增條文附件 3-2:申請書第八點增列第二項：  <u>「申請人如參與三基地評選，如有一基地未獲評選最優申請人，申請人得放棄其他已獲評選最優申請人資格，不辦理後續簽約等相關事宜，並退還保證金。」</u></p> <p>2. 新增條文申請須知 3.4.2 第二項  <u>「如本案最優申請人簽訂委託實施契約成為實施者，且同時為全部基地之都市更新事業實施者時，得以整體開發為原則重新規劃設計，土地所有權人應就更新後應分回房地部分，允許集中一基地設計選配。」</u></p> <p>3. 新增條文申請須知 3.4.2 第三項</p> <p>7. <u>「如申請人擬投標三標並整體規劃，得另開一標進行審議且得將住宅、商業設施分別集中配置於南、北基地。」</u></p>	<p>須知第5.6.4條規定辦理。</p> <p>2. 維持原條文。                  說明：                  (1)、(3)本次公告之三案件皆為獨立申請個案，申請人應自行評估進行投標申請作業，主辦機關及評選委員會依各案公開評選文件申請須知規定，分別進行三案件資格及綜合評選審查。其申請保證金之發還要件，主辦機關依各案申請須知第5.6.4條規定辦理。                  (2)本案須知第3.4.2條已規定申請人如成為2個案件以上或全部基地之實施者時，得以整體開發為原則重新規劃設計，並經取得土地所有權人同意後，得就更新後應分回房地部分允許集中一基地設計選配。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
34.	申請須知 申請須知 一-14	3.6.3本基地於實施者負責興建範圍內如有需遷移之地下管線、設施，實施者應自行負責查證及依法遷移，相關衍生費用由實施者負擔。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該費用得否依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」列入共同負擔？</li> <li>2. 請台電公司或高雄市政府先提供已知地下管線資訊。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依委託實施契約書第 10.14.3 條「乙方如需就相關管線進行永久遷移、臨時遷移、就地保護、代辦預埋管道、經費負擔、申請手續、查驗及災變處理等，應依相關法令辦理，因此所生之費用，應由乙方負擔」，乙方如需查證及依法遷移地下管線、設施所生費用，由乙方負擔，不得提列共同負擔。</li> <li>2. 經台電高雄區營業處查察，研判基地範圍內應無地下管線；特貿三基地周邊地下管線圖資參考資料，請於高雄市政府都市發展局網站&gt;業務導覽&gt;綜合發展&gt;亞洲新灣區特貿三之網站下載，惟實施者仍應依委託實施契約第 10.14.2 條規定自負查證之責。 <a href="https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA020100.jsp?PK01=KDA110407&amp;PK02=KDA020101.jsp">https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA020100.jsp?PK01=KDA110407&amp;PK02=KDA020101.jsp</a></li> </ol>
35.	申請須知 一-15	<p>第四章 主辦機關協助事項</p> <p>4.1 協助實施者辦理本案範圍內土地之現況點交作業。</p> <p>4.2 為辦理本基地土地鑑界及其他相關必要事項，主辦機關應協助提供實施者必要文件，相關費用由實施者負擔。</p>	<p>市府可否協助都更/都審/環評聯審，以縮短行政流程且避免權利變換共負比於核定後受影響。</p>	<p>本案係配合本府 5G-AIoT 創新園區政策之重大公辦都更案，將比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」，後續由高雄市政府都市發展局專案列管，都更與都設審議亦會有聯審機制，以避免審議意</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>4.3 除本契約另有約定外，若實施者因本案執行需要，依法令規定須以主辦機關之名義辦理各項必要之許可、登記、核准、執照或須取得主辦機關同意時，實施者得以書面敘明必要性後，通知主辦機關協助。相關費用由實施者負擔。</p> <p>4.4 本案委託實施契約簽訂之次日起至本基地完成交付予實施者期間，主辦機關同意協助實施者進入本基地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。</p> <p>4.5 主辦機關不擔保協助事項必然成就實施者充分了解本案之所有協助事項均非主辦機關之義務，主辦機關不擔保協助事項必然成就，實施者不得因協助事項未能成就而對主辦機關主張減免責任或其他任何主張。</p>		<p>見有所出入，市府亦將協助相關行政審查程序，加速本案開發。</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
36.	申請須知一-16	5.2.2.3 合作聯盟組成成員須提出合作聯盟協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例（詳附件 3-5），並應經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。	<p>合作聯盟成員組成專案公司並與市府簽約後，在股東成員不變且不影響財務結構之前提下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.各成員之持股比例能否於得標後調整？</li> <li>2.專案公司得否辦理分階段增資？如果可以，增資後之持股比例仍須維持與增資前相同？</li> <li>3.專案公司的股權，何時得辦理轉讓予其它股東？</li> </ol>	<p>考量本案可採分期開發及契約期間實施者財務運用效益，修訂委託實施契約第 15.3.2 條款如下：</p> <p>「乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>土地所有權人</u>建物使用執照前，合作聯盟領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%<del>30%</del>，且其他各成員之分別持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 50%<del>40%</del>；<u>於取得全部建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 10%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 20%</u>」。</p>
37.	申請須知一-17	<p>5.3.2 申請人最近一年度（109 年）或本案申請截止日前最近一期（110 年第一季）經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表其內容合於下列規定者：</p> <p>5.3.2.1 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之淨值（權益總額）皆不低於實收資本額總額。</p> <p>5.3.2.2 單一公司申請人或合作聯盟申請人之各組成員之總負債金額皆不超過淨值（權益總額）4 倍。</p>	<p>財務能力評分係僅評估領銜公司？或合作聯盟總和？</p>	<p>依申請須知第 5.3.2 條規定之財務資格，係單一公司申請人及合作聯盟各組成員皆依應符合，非僅評估合作聯盟領銜公司或以合作聯盟總和估算。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
38.	申請須知一-18	5.3.5 依法定期繳納營業稅及營利事業所得稅。單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司及其成員最近3年已完成繳納營利事業所得稅及申請截止日前最近一期已完成繳納營業稅。	建議： 北基地之申請須知第5.3.5條約定「...營利事業所得稅及申請截止日前最近一期已完成繳納營業稅。」，建議左列條文應修改為一致。	本條款無須修正。
39.	申請須知一-18	5.4.1 於本案申請截止日前10年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員申請人曾完成興建或營運住宅、商業使用（包括但不限於辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施）或符合本基地所在都市計畫土地使用管制允許土地使用項目之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於65,000平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於165,000平方公尺，惟如申請人為合作聯盟者，累計建築總樓地板面積得以各成員之實績合併計算如該廠商同時興建或營運同一標的，則該標的之建築樓地板面積只採計一次，不應興建及營運而重複計算。	合作聯盟中，如有外國在台分公司，其總公司之子公司設於大陸地區，其大陸地區之開發業績是否可納入計算？如何認證？	依據申請須知第5.4.1條規定，申請人開發能力實績未限制所在地點，故符合申請須知第5.5.15條及第5.5.18條所得以證明開發能力之證明文件，均可認列開發實績。
40.	申請須知一-18 一-20	5.4.5 符合前述第5.4.1條所載資格者如為協力廠商，並應檢附協力廠商合作意願書並經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。 5.5.8	1. 本條是否指申請人應具備第5.4.1條之開發能力得由協力廠商實績替代？ 2. 承1，如否，則第5.4.1條為針對申請人資格認定，應無涉及協力廠商能力，建議應刪除本條前段	本案之開發能力資格得以協力廠商實績認定，本條款(應為申請須知5.4.4條)前段係規範申請人如以協力廠商為符合本須知第5.4條所載開發能力資格者，其合作意願書須經公證或認證。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>協力廠商合作意願書（有協力廠商者始須檢附，格式參見【附件 3-9】）（不得補件及補正）</p> <p>申請時應提供正本，且應依中華民國法院或民間公證人公證或認證。如申請人以協力廠商為符合本須知第 5.4 條所載資格者，應注意必須檢附協力廠商合作意願書，如未檢附或內容缺漏即視為資格不符</p>	<p>文字。</p> <p>3. 承 1，如否，則協力廠商合作意願書是否還須經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證？</p>	
41.	申請須知一-25	<p>5.6.5.1 申請人有下列情事之一者，主辦機關得沒收全部申請保證金，申請人不得異議，若已發還者，並予追繳。</p> <p>5.6.5.1.4 申請人撤回申請者。</p> <p>5.6.5.1.6 申請人經評定通過為合格申請人或為最優申請人後放棄資格者。</p>	<p>該條文所稱之申請人撤回申請或放棄資格，是否係指申請人無故撤回聲請或無故放棄資格時，主辦機關得沒收全部之申請保證金？</p>	<p>如有所述情事發生，主辦機關得沒收申請保證金。</p>
42.	申請須知一-28	<p>5.8.3 如有因法令規定或政策變更，致須停止本案招標程序者，主辦機關有權停止招標，且不給予任何補償，申請人應自行查閱主辦機關網站有無補充公告、釋疑回覆或停止招標等相關訊息。</p>	<p>申請人所繳交之申請保證金及前期規畫費用是否會退還予申請人？</p>	<p>如發生本條情事，申請保證金將無息發還申請人，另如最優申請人已依委託實施契約第 3.4.3.1 條規定完成繳納之本案前期規劃及招商費用，亦將一併無息返還。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
43.	申請須知 一-28	5.10.2 申請人對於異議處理結果不服或主辦機逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出爭議申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知台電公司。	建議：「或主辦機逾期不為處理者」建議應修改為「或主辦機關逾期不為處理者」。	本條款原文字誤植，修改本條款如下：「5.10.2 申請人對於異議處理結果不服或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或異議期限屆滿次日起 15 日內，依都市更新條例第 14 條第 3 項及「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」相關規定，以書面方式向都市更新主管機關提出爭議申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關，並副知台電公司。」。
44.	申請須知 一-30	6.2 都市更新事業開發建議書內容要求 申請人應依本案公開評選文件、都市更新條例及其相關法令、本基地所屬之都市計畫及其他相關法令規定，就本基地範圍進行整體規劃設計，提出都市更新事業開發建議書。除相關法令應有規定外，至少應包括但不限於以下章節：	建議：「除相關法令應有規定外」建議修改為「除相關法令應另有規定外」。	維持原條文。 說明： 本條款規定係指都市更新事業開發建議書內容除應符合相關法令規定外，並應包含本申請須知第 6.2 條所規定之內容撰擬。
45.	申請須知 一-30 一-22	6.2.3 整體開發構想 5.5.16 共同負擔比率承諾書	<b>釋疑：</b> 若乙方投標時於開發建議書規劃商業與住宅設施之產品組合，請問得標後可否更改為全部是商業設施之產品，但仍會依承諾的共同負擔比率與權利變換計畫書中的更新後權益價值施行分配？	1. 依委託實施契約)第 3.2.1.2 條、第 3.2.1.4 條、第 3.2.2.1 條至第 3.2.2.3 條、第 3.2.2.5 條等規定，申請人就所提送之都市更新事業開發建議書內容，後續應依委託實施契約及相關法令規定，並參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>業計畫及權利變換計畫(草案)，經本案主辦機關審查同意後，報核主管機關，並據以辦理。</p> <p>2. 如申請人能提出更佳之規劃設計方案，亦得於都市更新事業計畫草案中提出，但仍須經主辦機關審查同意。</p> <p>3. 本案共同負擔比率依委託實施契約第 4.4.2 條規定，就共同負擔比率承諾書所載比率及高雄市都市更新審議委員會核定之共同負擔比率取其低值為準。</p>
46.	申請須知一-31	6.2.3.2 規劃設計概要：建築規劃設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益。	建築設計於實施階段能否修改調整？得允許之修改比例為何？	依委託實施契約第 3.2.1.2 條、第 3.2.1.4 條、第 3.2.2.1 條至第 3.2.2.3 條、第 3.2.2.5 條等規定，申請人就所提送之都市更新事業開發建議書內容，後續應依委託實施契約及相關法令規定，並參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)，經本案主辦機關審查同意後，報核主管機關，並據以辦理。 如申請人能提出更佳之規劃設計方案，亦得於都市更新事業計畫草案中提出，但仍須經主辦機關審查同意。
47.	申請須知一-33	7.2.1 議約原則	釋疑： 該條文約定原則雙方不辦理議約，	維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>除發生下列情事外，主辦機關與最優申請人應依本公開評選文件之委託實施契約（草案）辦理簽約：</p>	<p>僅在條文文義不一致或發生情事變更時始辦理議約，然須知第7.2.2條又約定申請人「應」於經通知為最優申請人之日起30日內與主辦機關完成議約，兩條文之約定似有衝突。</p> <p>建議： 參照過往申請人參加公辦都更案之經驗，大多皆有得標後之議約程序，目的在使雙方對於實施契約、契約附件及其他公開評選文件之文義及文字有無符合公平，或有無其他須調整、補充之處作最後確認，以避免或降低雙方將來履約之爭議。故建議本案於簽約前，至少辦理一次議約程序，亦符須知第7.2.2條及第7.3.4.1條之文義。</p>	<p>說明：依須知第 7.2.1 條議約原則，主辦機關與最優申請人得就涉及須知第 7.2.1.1 條、第 7.2.1.2 條及第 7.2.1.3 條約定之情事，辦理議約程序；若無涉上開 3 條所列情事，自非屬得為議約範圍，應以委託實施契約（草案）內容辦理簽約。</p>
48.	申請須知一-34	<p>7.3.5.1 最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得通知次優申請人遞補之並副知台電公司；如無次優申請人，由主辦機關重新辦理公告評選實施者。</p>	<p><b>釋疑：</b> 次優申請人遞補應明確規定</p> <p><b>建議：</b> 「由主辦機關得通知次優申請人遞補之並副知台電公司」，建議修改為由「主辦機關得應通知次優申請人遞補之並副知台電公司」。</p>	<p>為利文字明確化，修改本條款如下： 「最優申請人未申請或未取得主辦機關書面同意委託實施契約簽約展延，<u>無法依第 7.3.4.1 條約定期程簽約</u>，或無法於展延後指定期限內完成委託實施契約簽約時，視同最優申請人放棄簽約之權利，由主辦機關得<u>應</u>通知次優申請人遞補之並副知台電公司；如無次優申請人，由</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				主辦機關重新辦理公告評選實施者。」
49.	一-35	7.3.8 主辦機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約、簽約： 7.3.8.4 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。	該條文所稱「未按規定時間籌辦或完成簽約手續」，是否係指最優申請人無故未依規定期限完成之情形？	如最優申請人未依本須知第 7.2.2 條及第 7.3.4.1 條原定期間完成議約及簽約，又未取得主辦機關同意展延期限者；抑或，經同意展延期限，但仍未能在展延期限內完成議約及簽約者，自將依須知第 7.3.8.3 條及第 7.3.8.4 條辦理。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
50.	申請須知一-35	7.3.9 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 撤銷或變更原因如與申請人無關，是否會返還申請人繳交之履約保證金及前期規畫費用？</li> <li>2. 主辦機關書面通知後之效果如何？</li> </ol> <p>建議：</p> <p>南基地北側及南基地南側之申請須知同條文有約定「由主辦機關通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人解除委託實施契約...」，且契約除解除外尚有終止一途可選擇。故該條文「主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人，且不補償...」，建議應修改為「主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人終止或解除委託實施契約，且不補償...」。</p>	<p>基於因司法判決影響本案契約關係致無法履約，應明確通知契約關係人解除，故修改本條款如下：</p> <p>「7.3.9 經評定最優申請人或通知次優申請人遞補並簽約後，主辦機關若因第三人提出異議、申訴或訴訟經行政救濟或司法程序之確定決定或判決，應撤銷或變更原評選結果或程序時，主辦機關得以書面通知專案公司、最優申請人及取得遞補資格之次優申請人解除委託實施契約，且不補償因參與本案公開評選程序之準備費用及簽約後所衍生之一切費用。」。</p>
51.	申請須知附件3-5合作聯盟協議書第三條須知附件9	附件3-5 合作聯盟協議書第三條 籌組專案公司與責任： 立協議書人同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。	<p>建議：</p> <p>「同意於本合作聯盟或選為本案最優申請人」，建議修改為「同意於本合作聯盟或獲選為本案最優申請人」。</p>	<p>本條款原文字誤植，修改本條款如下：「三、籌組專案公司與責任：立協議書人同意於本合作聯盟或獲選為本案最優申請人或取得遞補資格之次優申請人後，依上述出資比例與相關規定組成專案公司，與主辦機關簽訂本案相關契約，辦理相關工作。」。</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
52.	申請須知 附件3-6 申請人承諾事項函  須知附件-11	附件3-6 申請人承諾事項函 二、(二) 實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依公開評選文件之委託實施契約（草案）約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。	本案房地是否得為最優申請人為開發本案所需融資之標的？	本案土地為高雄市政府及台電公司所有，並依委託實施契約第 3.2.4.3 條規定：「信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。」，不得作為實施者辦理融資貸款標的。
53.	申請須知 附件3-9 協力廠商合作意願書  須知附件-15	附件3-9 協力廠商合作意願書 注意事項：本意願書應經公證或認證，簽立本意願書者如為本國公司，應加蓋公司及負責人印鑑；如為外國公司者，得由被授權代表該公司之人以簽名替代印鑑章，並應檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書。	若協力廠商為依我國公司法設立之外國公司台灣分公司，且具備多年納稅義務證明，是否仍為外國公司？是否仍須檢附經該公司所在國公證機構及中華民國駐外機構認證之授權書？	外國在臺分公司並非獨立法人，屬本公司管轄分支機構。仍應依附件3-9：協力廠商合作意願書注意事項約定辦理。
54.	須知附件-16	申請須知附件3-10 共同負擔比率承諾書	共同負擔比例是以價值計算，其價值如何認定？係以鑑價公司出具之估價報告認定嗎？或其它方式？	共同負擔比率係共同負擔費用及更新後價值進行估算。 相關權利價值之認定，依「都市更新條例」、「都市更新權利變換實施辦法」、「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」等相關法令辦理。
55.	申請須知 附件5	附件5 評選作業須知	本案採綜合評選，共同負擔比率承諾有其專項配分，協請說明都市更	綜合評選作業流程詳附件5 評選作業須知 2.3 綜合評選階段說明；評分項

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
	評選作業須知 須知附件-34	2.3.4.1 評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。	新事業開發建議書、共同負擔比率承諾書及綜合評選會議簡報與答詢之評分流程，避免受共同負擔比率承諾影響其他項目評分而產生重複計分之疑慮。	目與內容請參閱綜合評選項目及評選標準一覽表。
56.	申請須知 附錄四 P.15	肆、規劃構想 二、空間配置構想 (三)連續立體空間串連周邊商辦開發及圖4-1 空間配置示意圖	<p><b>釋疑:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該示意圖有一穿越北基地向西南軸線，並標註”維護圖書館總館視覺景觀”，請問此視覺軸線廊是否屬強制留設規定？</li> <li>2. 請問北基地內之各幢建築物是否可以多條廊道或建築量體跨越”維護圖書館總館視覺景觀軸線”方式予以連結兩側建築物？</li> <li>3. 若前述 2.可行，是否有連結設施之高度等相關規定？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.該視覺景觀軸線係屬都市計畫書之規劃建議，非強制性留設規定。</li> <li>2-3.前開景觀軸線實施者可就其創意整體規劃設計，提經都設會審定，並無相關高度規範。惟申請人規劃之建物，臨成功路及新光路沿街面應設置人行空橋系統，及依 110 年 2 月公告之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」規定設置店舖，並避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。</li> </ol>
57.	申請須知 附錄四 P.20	表 5-3 都市設計基準變更內容綜理表 (一)為利都市風廊環境流通，降低都市熱島效應，以及避免單棟建築量體過大而影響視覺穿透性，特	高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於 60 公尺為原則，則：	

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>貿三基地申請建築時，其各基地建築物造型量體，應依底層、高層之建築量體形式設計，高層建築量體之水平投影面積之最大對角線長度以不得大於 60 公尺為原則，其長度得經都市設計委員會審議後調整之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物多高以上之樓層需受此基準規範？</li> <li>2. 建築物垂直成功二路之縱深方向是否仍須受”最大對角線長度大於 60 公尺”之限制？</li> <li>3. 投標時如果投資人認為突破”最大對角線長度以不得大於 60 公尺”有把握可於都市設計委員會審議取得同意時而提出”對角線長度大於 60 公尺”之規劃設計，本標案審查時會如何認定？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物底層、高層之建築量體形式，由申請人依其規劃設計及相關建築法令檢討認定，並經都市設計委員會審議為準。</li> <li>2. 是，仍須受最大對角線長度規範。</li> <li>3. 該條款屬都市設計審議原則，後續仍得經都市設計委員會審議後調整之。本案評選係以招標文件之整體開發構想、經營管理計畫、權變及財務計畫等項目整體考量。</li> </ol>
58.	<p>申請須知 附錄四 P.25</p>	<p>玖、特貿 3 都市設計規定 (四) 特貿三基地申請建築時，宜考量自行車道系統之串聯，另依下列規定提出夜間照明計畫：</p>	<p>請提供本基地週邊之自行車道系統以利配合及規劃。</p>	<p>本基地週邊自行車道系統圖，得於高雄市政府工務局網站查詢下載： <a href="https://pwbgis.kcg.gov.tw/bicycle/">https://pwbgis.kcg.gov.tw/bicycle/</a>。</p>
59.	<p>申請須知 附錄四 P.26</p>	<p>四十三、(六) 建物 2 層樓臨人行空橋設施側應設置店舖且店舖主要開口應朝向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。</p>	<p>建物 2 層臨人行空橋設施應設置店舖，空橋若非在建物一側，是否需於建物內側留設公共人行通道及相臨之店舖？</p>	<p>申請人規劃之建物，臨成功路及新光路沿街面應設置人行空橋系統，及依 110 年 2 月公告之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」規定設置店舖，並避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
60.	申請須知 附錄四 變更高雄 多功能經 貿園區特 定區細部 計畫特定 經貿核心 專用區 （三）土 地使用分 區管制要 點暨都市 設計基準 案P.26	陸、變更後計畫 二、土地使用分區管制及都市設計 準則 四十三、(六) 建物2層樓臨人行空橋設施側應設置 店舖且店舖主要開口應朝向連通 道，避免以實體牆面阻隔人與活動 聯繫，使連通設施兼具人行與商業 活動延續及都市防救災功能。	建物2層臨人行空橋設施應設置店 舖，空橋若在建物一側或獨立於成 功路側未與建物相臨，是否需於建 物內側留設公共人行通道及相臨之 店舖？	申請人規劃之建物，臨成功路及新 光路沿街面應設置人行空橋設施， 及依110年2月公告之「變更高雄多 功能經貿園區特定區細部計畫特定 經貿核心專用區(三)土地使用分區管 制要點暨都市設計基準案」規定設 置店舖，並避免以實體牆面阻隔人 與活動聯繫，使連通設施兼具人行 與商業活動延續及都市防救災功 能。
61.	申請須知 附錄四 P.27	三、附則 本計畫申請建築時應提供一定比例 設置公共停車場開放供公眾使用， 以改善當地停車問題，提供比例以 不低於原廣場兼停車場用地之車位 供給數量，且須與專用停車位區隔 為原則。	請提供原廣場停車場用地之車位供 給數量。	本案申請須知規定之公共停車空間 回饋，需設置於北基地（至少83席 小型車位及面積3,735平方公尺以 上），以設置於地下室2或~3樓為原 則，並集中留設、獨立進出以利管 理，申請人得依上述規劃原則，提 出最適規劃方案。
62.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.5	一.外牆牆面	國產磁磚：可否不註明國產磁磚， 以符合國內檢驗標準為主	各級工程造價提列時，須符合「高 雄市都市更新事業（重建區段）建 築物工程造價要項」及「建材設備 等級表」規定。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
63.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.5	二.牆面	油漆品牌及國產磁磚：油漆可否增列青葉品牌；可否不註明國產磁磚，以符合國內檢驗標準為主	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
64.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.6	三.地坪	註明:國產磁磚 可否不註明國產磁磚，以符合國內檢驗標準為主	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
65.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.6	三.地坪/屋頂	第二級及第三級防水：可施作複層防水，但比較沒有雙層隔熱層，可否改為一層隔熱層加一層保護層較不易失敗。	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
66.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.7	四.平頂	油漆品牌：油漆可否增列青葉品牌	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
67.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.9	八.廚具	第二級爐具：第二級爐具可否增列IH爐具，另電陶爐後面增加IH爐，因電陶爐容易誤觸造成危險目前慢慢會被取代。	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
68.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.9	八.廚具	備註欄:第二級及第三級:廚具設備多以進口設備為主 建議增修:三機及電器設備以進口品牌或國產櫻花為主，櫥櫃桶身以符合國內 F3 等級之板材即可，不需指定進口二字。	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
69.	申請須知 附錄五	十三.門禁管理及保全系統	各戶大門第一級雙門鎖/第二級及第三級多排門鎖：因現在選擇多有機	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
	建材設備等級表 P.10		械鎖及電子鎖；比較少出現雙門鎖或多排門鎖，一般僅會載明機械多段鎖或電子鎖。	築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
70.	申請須知 附錄五 建材設備 等級表 P.10	十三.門禁管理及保全系統	各戶門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，公共樓梯間有防墜網等；大門無法裝設緊急求救鈕。	各級工程造價提列時，須符合「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「建材設備等級表」規定。
71.	委託實施 契約(草案) 二-1	1.1.2 契約文件效力規定	釋疑： 如契約與契約之附件、與申請須知或其他文件內容有不一致時，應以何者優先適用？優先適用之順序為何？ 建議： 建議明定如契約與契約之附件、與申請須知或其他文件內容有不一致時，應優先適用之順序。	依委託實施契約第 1.1.1 條所列文件之順序為優先適用順序，如契約文件有經增刪或修改者，將依第 1.1.2.3 條約定適用。
72.	委託實施 契約(草案) 二-1	1.1.2 契約文件效力規定 1.1.2.2 「本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。」	建議刪除條文： 不動產相關政策及法源跟隨大環境與時俱進，朝令夕改，但我國法律遵循不溯及既往原則，不得任意擴張解釋，故認為該條文對於實施者存在法律不確定性之風險，建議將其刪除或是明示舉列對於相關法令之變更方向。	維持原條文。 說明：本契約約定條款涉及之法令如有變更，悉依當時有效之法令規定為準，故包含未來增修及修訂條文。
73.	委託實施 契約(草案) 二-3	1.3.4 本契約所載之日期，除另有特別規定、約定或註明外，均依日曆天計算，包含星期例假日、國定假	如委託合作契約約定之期限因不可歸責乙方而須展延時，乙方得否附理由以書面向甲方申請展延？	如有展期必要，實施者應依委託實施契約約定之期限及方式，以書面敘明理由向主辦機關申請展延。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		日、民俗節日、選舉投票日、臨時放假日或其他休息日均應計入。		
74.	委託實施契約(草案)二-3	1.3.5「本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之。」	建議修正條文： 「本契約及相關文件如有疑義，由甲方解釋之， <u>但甲方解釋應符合甲、乙雙方立約時之真意、本契約經濟目的、倫理法則、經濟法則、誠實信用原則、公平原則及交易上之習慣。若乙方認為該解釋仍屬不利，得交付仲裁。</u> 」	維持原條文。 說明：本案係採公開招商之方式辦理，並有釋疑機制，又主辦機關未來亦將依中華民國相關法令及基於公平合理原則進行解釋，如仍產生疑義時，實施者得依委託實施契約第二十章規定辦理。
75.	委託實施契約(草案)二-6	3.2.1.2 實施內容準據 若經各目的事業主管機關審議核定之都市計畫、都市設計、所劃定更新單元、都市更新事業計畫之內容，與本契約附件之都市更新事業開發建議書或乙方依本契約期限所提出予甲方之都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）內容不符時，應依主管機關核定通過之內容為準。	本案依都市更新條例第 12 及 32 條辦理，應免擬具事業概要，直接提出都市更新事業計畫及權利變換計畫，請確認是否需另行劃定程序？	本案範圍依 106 年 11 月 14 日公告實施之「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫書」，已有更新單元劃定基準，可逕依該劃定基準擬具更新事業計畫。
76.	委託實施契約(草案)二-7	3.2.2.1 乙方應於委託實施契約簽訂之次日起 120 日內，就都市更新事業開發建議書內容，依委託實施契約及相關法令規定，並參考評選會會議紀錄以及甲方提出之書面修正意見提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予甲方及副知台電公	同須知第 3.1.1 條之說明。	維持原條文。 說明：申請人除本案外，如欲同時申請「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」案，且於同時成為兩案以上實施者時，有不同規劃設計構想時，即應於提送之都市更新事業

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>司。乙方得於前開期限到期前 15 日，以書面向甲方請求同意展延。</p>		<p>開發建議書中，提出如同時成為兩案以上實施者時之規劃內容。如有展延必要，實施者得依委託實施契約第 3.2.2.1 條敘明理由向甲方提出申請。</p>
77.	委託實施契約(草案)二-7	<p>3.2.2.3 乙方應於取得甲方同意都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）之日次日起 90 日內，完成都市更新條例第 32 條及第 48 條暨都市更新權利變換實施辦法第 7 條相關規定程序，並送由高雄市政府都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核。</p>	<p>同須知第 3.1.2 條之說明。</p>	<p>如有展期必要，實施者得依委託實施契約第十六章或第十九章等相關約定辦理，並應預留主辦機關審查作業時間，故實施者應自行承擔預留時間不足致主辦機關不及審核之風險。</p>
78.	委託實施契約(草案)二-7	<p><b>3.2.2.6</b>                      乙方如於都市更新開發建議書承諾承租甲方或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與甲方或台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年內以前完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業；逾期視同放棄優先承租權利，甲方或台電公司得另行辦理出租、使用收益或處分。</p>	<p><b>釋疑：</b>                      若乙方投標時有承諾承租甲方或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，未來與甲方或台電公司在簽訂商業設施房地租賃契約時對租金單價的實際認定方式或機制為何？是否以乙方投標時承諾條件為主？</p>	<p>1. 主辦機關參與更新後所分回之商業設施，將配合 5G AIoT 創新產業園區政策，作為 5G AIoT 產業應用空間，故實施者回租部分僅需就台電公司所分回商業設施進行評估、承諾及議定商業房地租賃契約。修訂本條款如下：                      「乙方如於都市更新開發建議書承諾承租甲方或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與甲方或台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年內以前完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業；逾期視同</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>放棄優先承租權利，甲方或台電公司得另行辦理出租、使用收益或處分。」。</p> <p>2. 依申請須知第 3.1.5 條及委託實施契約第 3.2.2.6 條等規定，本案回租商業設施租金應以申請人投標階段所承諾之租金金額為議約基準，並由專業估價機構評定後，再依上開條款規定進行商業設施房地租賃契約議定作業。惟台電公司仍保有調整出租條件，及是否同意出租予實施者之最終權利。</p>
79.	委託實施契約(草案)二-7	<p><b>3.2.2.6</b>                      乙方如於都市更新開發建議書承諾承租甲方或台電公司因參與權利變換分配之商業設施，應依承諾商業設施面積、租金單價及年期，與甲方或台電公司於委託實施契約第 3.3.3 條期限屆滿前 2 年內以前完成議定商業設施房地租賃契約及簽訂作業；逾期視同放棄優先承租權利，甲方或台電公司得另行辦理出租、使用收益或處分。</p>	<p><b>釋疑與建議：</b>                      若申請人有意願承諾承租甲方與台電公司因參與權利變換分配之<b>全部</b>商業設施，甲方與台電公司是否可同意新增一評選選項，即將該類申請人的提案列入優先考量？</p> <p><b>建議本條文新增第二項內容：</b>                      「<u>乙方依前項承諾要與甲方及台電公司簽訂房地租賃契約時，甲方及台電公司不得拒絕，亦不得變更乙方之承諾事項。</u>」</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：綜合評選項目之評選重點已包含承諾土地所有權人分回之商業設施，申請人如有意願承租台電公司所分回之商業設施，請依申請須知第 6.2.4.1 條於都市更新開發建議書內容載明，由評選委員會依申請須知附件 5 評選作業須知第 2.3.4 條進行評分；惟台電公司仍保有調整出租條件，及是否同意出租予實施者之最終權利。</p>
80.	委託實施契約(草案)二-7	<p>3.2.3.1 乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專</p>	<p>釋疑：                      1. 該條文係約定乙方應於 30 日內簽訂信託契約成立信託專戶即可？</p>	<p>1. 本案無規定於信託專戶成立時，即須將預期開發資金一次辦理信託，資金存入信託專戶之時程，</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。</p>	<p>或係指 30 日內除須簽訂信託契約成立信託專戶外，尚須將辦理本案之所有資金信託予受託機構？</p> <p>2. 辦理信託之費用得否依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」列入共同負擔？</p> <p>建議： 鑒於建築融資額度係由融資銀行分期分批撥付而非全部一次撥付，因此本條約定建議應係指乙方應於權利變換計畫核定發布實施日之次日起 30 日內簽訂信託契約、成立契約專戶，而非須同時將所有資金辦理信託。</p>	<p>由實施者得工程進度及其與信託機構之約定辦理。</p> <p>2. 本案信託得費用依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」，得列入共同負擔。</p>
81.	委託實施契約(草案)二-7	<p><b>3.2.3 更新事業資金信託</b></p> <p>3.2.3.1 「乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。」</p>	<p><b>建議修正條文：</b></p> <p>「乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，<u>乙方應將辦理本更新事業資金向金融機構專案融資之工程款項信託予受託機構，並以融資目的專款專用。</u>於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫</p>	<p>本條款所訂應信託之更新事業資金係包含興建工程款項、預售款項及應辦理本案所需費用，並應專款專用。且本案土地不予信託，為明確契約文字，修訂本條款如下：「乙方應於權利變換計畫核定發布實施之日次日起 30 日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（<u>其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項，但不包含土地信託</u>），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			中。」	所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本基地權利變換之信託內容並應載明於都市更新權利變換計畫中。
82.	委託實施契約(草案)二-8	<p>3.2.4.2 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構。</p> <p>3.2.4.3 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。</p> <p>3.2.4.4 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起 30 日內，將信託契約書副本提送甲方及台電公司備查，其後有修正時亦同。</p>	<p>條號「3.2.4.2、3.2.4.3、3.2.4.4」，建議修改為「3.2.3.2、3.2.3.3、3.2.3.4」。</p>	<p>條款原文字誤植，修訂如下：「3.2.3.2 前條受託機構限為得從事信託業務之金融機構。</p> <p>3.2.3.3 信託契約之內容至少應包括信託財產範圍、信託期間、信託契約之受益人、專款專用、停工通知及續建完工、信託財產目錄及收支報告、建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產運用或返還或歸屬登記等，但不包含本基地土地。</p> <p>3.2.3.4 乙方應於信託契約書簽訂日之次日起30日內，將信託契約書副本提送甲方及台電公司備查，其後有修正時亦同。」</p>
83.	委託實施契約(草案)二-8	<p>3.3.2 乙方應自本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起 90 日內向建築主管機關提出建造執照申請。</p>	<p>同須知第 3.2.2 條之說明。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該條款係規範提出建造執照申請之時間，非規範建造執照取得之時限；如申請階段有展期必要，實施者得依委託實施契約第十六章或第十九章之相關約定辦理，實施者並應自行承擔後續工程進度及取得使用執照時程之風險；</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>並應預留主辦機關審查作業時間，故實施者應自行承擔預留時間不足致主辦機關不及審核之風險。</p> <p>2. 本案將比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」，後續將由高雄市政府都市發展局專案列管，並於都市更新事業計畫及權利變換計畫報核後六個月內核發都市更新核定函，及報核後八個月內核發建築執照。</p>
84.	委託實施契約(草案)二-9	3.3.11 乙方應於前項與第三人簽訂之任何合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。	該條文所稱之「前項」是否屬誤植應予刪除？	本條款原文字誤植，修訂本條款如下：「 <u>乙方應於前項與第三人簽訂有關本案都市更新之規劃、設計、施工、採購或服務等任何</u> 合約內載明：如本契約一部或全部終止或解除時，甲方有權依與乙方原約定之條件請求前述合約之他方當事人繼續履行，而該他方當事人不得拒絕。」
85.	委託實施契約(草案)二-9	3.3.14 乙方應於申請建造執照前30日將營造廠業者之資格證明文件提送甲方備查及副知台電公司，營造廠資格應為甲級以上。甲方之備查不影響或減低乙方依本契約或依法所應承擔之責任。	依建築管理法令營造廠資格係在申報開工時應檢附文件而非申請建照應檢附文件，則本條是否修訂為申報開工前30日提送即可？	維持原條文。 說明：乙方於申請建造執照前應已確認本案欲承攬之營造廠商，甲方得確認為甲級營造廠，確保本案興建品質。
86.	委託實施契約(草案)	4.4.6 乙方應自行了解本基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預	乙方就「不可預料」之情事皆不得為任何請求，對乙方風險過高，且	維持原條文。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
	二-13	期情況及事項，乙方不得以本案之性質及本基地位置與當地一般狀況及其他可能影響履行本契約或與本契約有關成本費用等一切任何可預料或不可預料之情事或其他事故、風險或錯誤等為藉口，向甲方索賠，或為其他任何主張。	契約第 16 章以下既有約定發生不可抗力或除外情事之處理方式，建議左列條文之「不可預料」之文字應予刪除，避免解釋上之矛盾。	說明：如有所述情事發生時，將依實際事由按委託實施契約第十六章約定辦理。
87.	委託實施契約(草案) 二-13	4.4.7 因乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當，致甲方受有損害時，乙方應對甲方所生之損害負賠償責任（包括但不限於爭議處理費、訴訟費用等程序費用與律師費）。	該條文約定之損害賠償責任是否係指乙方無故未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當之情形？	本條款係指乙方未依本契約履行、違反承諾事項、聲明或處理不當之情形，應為損害賠償；但如有不可歸責於乙方之不可抗力與除外情事，乙方自得依委託實施契約第十六章約定辦理。。
88.	委託實施契約(草案) 二-14	5.3 乙方如同時為「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地」或「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」之一或全部基地之都市更新事業實施者時，得以本案及上揭二案整體開發為原則重新進行規劃設計，並經取得甲方及台電公司同意後，得就更新後應分回房地部分允許集中一基地設計選配。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明容積是否可調派？</li> <li>2. 住宅及商業比例需依各自基地檢討？還是可以整體(跨街廓)檢討分派？例如辦公集中某單一街廓？</li> <li>3. 請說明實際操作之法令依據為何？市府是否會透過都市計畫變更補充說明？</li> <li>4. 權利變換範圍是否也配合整體檢討？將不同街廓視為同一重建區段？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法定及其獎勵容積不能跨街廓調派，如同時取得南基地之2標案，可於同一街廓內調派。</li> <li>2-4.住宅、非住宅比例可以「都市更新事業範圍」檢討，如取得2標以上，更新單元劃設符合106年11月14日公告實施之「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫書」之劃定基準，可以同一更新單元擬具更新事業計畫整體檢討，惟容積不得超過個別街廓之總容積(含獎勵)上限；並以本府110年5月25日高市府都發企第11032384700號函釋示在案。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			5. 同時取得 2 標或 3 標重新進行規劃設計，若 2 標或 3 標共負比不同，將如何整體規劃檢討 6. 三案之承諾共同負擔比例的調配機制為何？建請提出三案整體開發之共同負擔比例的調配原則	5.6-本案如取得2標以上，實施者可依產品配置調整各標共同負擔比率，惟不得高於各標申請階段所提「共同負擔比率承諾書」承諾比率及委託實施契約第3.4.2條規定辦理。
89.	委託實施契約(草案)二-15	6.3.1.2 「本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。」	<b>建議修正條文：</b> 「本基地依現況點交， <u>但甲方應負排除佔用相關情事之義務</u> 。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。」	維持原條文。 說明：本基地現為素地，乙方應就得點交部分用地進行施工，如因未能點交部分致有礙施工，自不在此限。
90.	委託實施契約(草案)二-15	6.3.1.2 本基地依現況點交。乙方不得因部分用地不能點交而拒絕其他用地之點交，並應先就已取得之用地進行施工，如因部份用地不能點交致使乙方無法辦理申報開工或施工時，不在此限。	本基地只有一筆建號之土地，是否仍會有「因部分用地不能點交」之情形？	本基地無地上建物，故實際執行應無部份用地不能點交之情事，如有所述情事，乙方應就得點交部分用地進行施工，如因未能點交部分致有礙施工自不在此限。
91.	委託實施契約(草案)二-15	6.3.2清除廢棄物配合義務 除甲方另有需求，乙方應於完成土地點交之次日起 90 日內負責本基地範圍內之建築物及所有工作物、材料等拆除及處理工作，同時協助甲方及台電公司辦理範圍內建物滅失登記及整地作業。該申請拆除執照、拆除工作、辦理建物滅失登記	1. 本基地目前是否有被占用情形？ 2. 排除佔用所生之費用得否依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」列入共同負擔？	1-2 本基地目前無被占用情形，故乙方應無相關費用負擔。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>之規費及整地作業等相關費用均由乙方負擔。如點交後有被占用情形，乙方應負責排除之。</p>		
92.	<p>委託實施契約(草案)二-16</p>	<p>7.2 乙方擬變更建築物構造及建材設備等級時，應檢附理由、具體修正建議、修正前後差異與效益分析，經甲方書面同意後，始得續辦。惟雙方同意如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之，因此增加之費用由乙方自行負擔，不得列入共同負擔。</p>	<p>如有增加費用，該費用之性質仍屬工程興建成本，且增加費用亦屬不可歸責乙方所致，仍應列入共同負擔較為合理，建議修改為得列入共同負擔。</p>	<p>維持原條文。 說明：本條款已明定經雙方同意乙方得以其他同級品或更高等級產品替代之。</p>
93.	<p>委託實施契約(草案)二-16</p>	<p>7.3 甲方或台電公司分得之建築物若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提請乙方同意，其所造成建材成本費用之增減，甲方、台電公司及乙方等三方同意於完工時一次找補。</p>	<p>釋疑： 1. 乙方是否亦得在不逾越契約第 7.1 條之建材設備規格範圍內變更建材？ 2. 乙方得否辦理變更設計或室內格局變更？</p> <p>建議： 考量乙方須隨時因應建管法令、程序，以及配合工程等需求辦理變更，建議在不違背甲方權益及不影響工程進度情形下，乙方得辦理變更設計或變更室內格局，且乙方提出變更之費用由乙方負擔，不會影響相關作業時程，不影響甲方權益。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方得於「建材設備等級表」規定範圍，依委託實施契約第 7.2 條及第 7.3 條約定，報經甲方同意變更建材。</li> <li>2. 依委託實施契約約定，與本契約有關之建築、結構、設備及景觀等整體規劃設計、監造及興建、營建，以及辦理申請都市更新相關審議及其他必要之各項許可、登記、核准及執照，除另有特別規定外，均為乙方工作範圍。故乙方得辦理相關變更設計或格局變更，惟相關規劃設計變更程序，仍應符合契約約定。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
94.	委託實施契約(草案)二-17	8.1 本案建造執照請領人及起造人原則由乙方擔任，但於辦理建造執照申請前，甲方得決定與乙方共列起造人，乙方不得拒絕。	<p>融資機構通常會要求投資人將起造人名義變更為建經公司，方同意給予融資，建議新增「<u>本建物如欲另行指定或中途變更起造人時，應先徵得甲方之書面同意，變更所衍生之一切費用由乙方負擔。</u>」之文字。</p>	<p>本條款約定本案建造執照請領人及起造人由乙方擔任為原則，乙方應依委託實施契約第 3.2.3 條約定暨信託法及相關法令規定辦理。</p>
95.	委託實施契約(草案)二-18	9.2 乙方自主管機關核准開工日之日起，至本案建物由建物所有權人接管後 30 日止，應投保營造保險之投保範圍及金額如下：	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基於融資需求，銀行通常會要求將保險權益轉讓予銀行，乙方可否將保險權益轉讓予銀行？</li> <li>2. 第 9.2 條以下之營造工程保險項目得否由乙方投保至使照取得時，使照取得至建物所有權人接管後 30 日止之期間，則由乙方投保其他適當之保險？</li> </ol> <p>建議：</p> <p>依乙方與保險公司投保之「產物營造綜合保險基本條款」（詳如附件）契約第三條第一項約定：「本公司之保險責任，於保險期間內，自承保工程開工或工程材料卸置於施工處所後開始，至啟用、接管或驗收，或保險期間屆滿之日終止，並以其先屆至者為準。倘承保工程之一部分經啟用、接管或驗收，本公司對該部分之保險責任即行終止。」，而</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本條款並未就保險受益人權益移轉予融資機構事項予以約定或限制，乙方如有變更或增加受益人之需要時，可敘明理由提送甲方評估其必要性並經同意後辦理。</li> <li>2. 維持原條文。</li> </ol> <p>說明：營造工程保險期間得以委託實施契約約定為據，且參照實務其他都更案件亦有規範營造工程險之保險期間係至完成點交後 30 日止，故本案保險期間仍以建物接管後 30 日作為規範，以確保各方權利義務。</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>條文中所謂「啟用」，即係指取得使用執照之時。</p> <p>故建議左列條文有關營造工程之保險項目之保險期間，應從申報開工日至使用執照取得，取得使用執照後再由最優申請人投保一般產險，一般產險之保險期間則至本契約約定之接管後 30 日止，不影響甲方權益。</p>	
96.	委託實施契約(草案)二-21	10.9 乙方應按本契約要求與圖說施工，如有瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範情事，無論已否完成，甲方可要求乙方應即拆除重作或改善之，因此導致其他工程損失時，其損失概由乙方負責賠償並負回復原狀責任。	如瑕疵、施工不良或用料不當等未符施工規範之情事可以改善，是否會以通知改善作為優先考量？	甲方將視瑕疵情節是否重大及有無改善可能，而決定有無拆除重作必要，並非一有瑕疵即會要求乙方拆除重作。
97.	委託實施契約(草案)二-21	10.11 甲方得隨時派員或指定第三人視察工程施工狀況，乙方應不得拒絕。甲方亦得自行或委由專案管理機構執行本案建築圖說與施工進度審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作，乙方應配合辦理。專案管理機構由甲方自行遴選委任，並由甲方與專案管理機構訂定契約，由甲方指揮其工作之進行並負委任契約責任。	基於安全考量，建議甲方於視察前先通知乙方。	依據實務經驗及安全考量，甲方視察工程施工前會通知乙方，並要求陪同說明以了解工程進度，並不影響工程作業。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
98.	委託實施契約(草案)二-23	11.1 乙方應於取得使用執照後 180 日內，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並備妥登記所需之相關文件，依都市更新條例第 64 條規定列冊送請高雄市政府都市更新主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記。乙方因辦理前開作業，需甲方配合出具名義或配合用印時，甲方同意配合辦理，惟相關之責任與義務仍由乙方負擔。	依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十四、(一)、(二)、十五、(一)之約定，賣方必須於取得使照後四個月內申辦房地移轉登記，於取得使照後六個月內通知買方交屋，否則應給付買方遲延利息。則將來就乙方分回部分如乙方已預售，須依上述約定於取得使照後四個月內辦理移轉登記時，甲方是否會配合乙方辦理？	如因乙方作業需求，在符合委託實施契約約定原則下，甲方將儘力配合相關作業時程。
99.	委託實施契約(草案)二-24	12.1 乙方應於取得使用執照後 90 日內通知甲方及台電公司辦理驗收，驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。	釋疑： 區分所有權人建築物共用部分驗收及管理維護責任屬管理組織權責。 建議： 本條建議修訂為「乙方應於取得使用執照後 90 日內通知甲方及台電公司就所分回區分所有權建築物之專有部分辦理驗收，共用部分則依公寓大廈管理條例待管理組織成立報備後再由其辦理驗收，驗收內容與方式得視現況調整，乙方應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。」	維持原條文。 說明：甲方及台電公司驗收標的僅限於甲方及台電公司分回房地產，如有規劃共同使用部分則由管委會辦理驗收，而驗收之內容與方式於接獲乙方通知後依雙方協商為準。
100.	委託實施契約(草案)二-24	12.3 經甲方及台電公司驗收合格且完成產權移轉登記後，乙方應於甲方指定時間內依都市更新條例第 63 條規定通知甲方及台電公司辦理接管。	釋疑： 1. 本條所稱驗收及接管是否係指甲方及台電公司分回區分所有權建築物之專有部分？	維持原條文。 說明： 1. 甲方及台電公司驗收標的僅限於甲方及台電公司分回房地產，如有規劃共同使用部分則由管委會

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>2. 甲方及台電公司完成驗收及產權移轉登記後，乙方依都市更新條例第 63 條即得通知甲方及台電公司接管，為何尚須經甲方指定時間通知？建議刪除甲方指定時間。</p> <p>建議： 本條建議修訂為「甲方及台電公司分回區分所有權建築物之專有部分經驗收合格且完成產權移轉登記後，乙方應依都市更新條例第 63 條規定通知甲方及台電公司辦理接管。」</p>	<p>辦理驗收，而驗收之內容與方式於接獲乙方通知後依雙方協商為準。</p> <p>2. 都市更新條例第 63 條並未明定接管時間，故甲方將依合理時程通知乙方指定之接管時程。</p>
101.	委託實施契約(草案)二-24	12.5 乙方未能於上述期限內通知甲方及台電公司辦理驗收，或經驗收或複驗合格但未於指定時間內協助甲方及台電公司辦理相關作業，以逾期論。	該條所稱之「以逾期論」是否係指甲方將依契約第 17.2 條處理？	本條款約定係屬乙方應履約事項，故如有逾期情事發生，將依委託實施契約第十七章處理。
102.	委託實施契約(草案)二-24	12.6 乙方逾期通知或不配合甲方及台電公司辦理驗收時，甲方及台電公司得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由乙方負擔。	該條文所稱之「甲方及台電公司會同公正單位逕行辦理驗收」，是否係指甲方依契約第 17.2.2 條處理之情形？	如有所述情事發生，屆時將由主辦機關視實際情形，依委託實施契約第十七章處理。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
103.	委託實施契約(草案)二-25	13.2.1.1 本案建物經甲方及台電公司完成驗收接管。	同契約第 12.3 條	維持原條文。 說明：都市更新條例第 63 條並未明定接管時間，故甲方將依合理時程通知乙方指定之接管時程。
104.	委託實施契約(草案)二-26	13.3 如有可歸責於乙方之事由而中途停工、違約或不履行本契約時，甲方得逕予押提履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。乙方依本契約應負擔之給付、違約金及其他損害賠償等，經押提履約保證金後仍有不足者，甲方得另向乙方請求給付。	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方如因乙方違約而課罰懲罰性違約金，依契約第 17.2.2.條須限期催告乙方改善。則甲方如因乙方違約而沒收履約保證金，是否會先由甲方限期催告乙方改善，如乙方期限內仍未改善時，再由甲方沒收履約保證金？</li> <li>2. 另即便有可歸責乙方之事由，但對於甲方沒收之保證金數額，仍應給予乙方表示異議之權利。</li> </ol> <p>建議：</p> <p>建議將「乙方不得異議」之文字刪除。</p>	維持原條文。 說明：本條款係規範甲方有押提或沒收履約保證金之權利，在押提前，自會先行確認乙方違約情事，並為相應處理，以保障雙方權益。又乙方如有違約情事而須課以懲罰性違約金者，甲方亦會依委託實施契約第十七章相關規定處理。
105.	委託實施契約(草案)二-28	<p><b>15.3 乙方於契約期間之持股規定</b></p> <p>15.3.1 「乙方如為單一公司申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣5 億元，且於取得建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之50%。」</p> <p>15.3.2 「乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實</p>	<p>一、釋疑：</p> <p>15.3.1 及 15.3.2 分別提及對乙方如為單一公司、或合作聯盟領銜公司之持股比例「.....於取得建物使用執照前...」之規定內容，請問係指取得「更新後土地所有權人應分配房地之使用執照」時？因乙方對土地所有權人的主要責任已完成。</p>	<p>考量本案可採分期開發及契約期間實施者財務運用效益，修訂條款如下：</p> <p>「15.3.1 乙方如為單一公司申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣5 億元，且於取得 <u>土地所有權人</u> 建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		<p>收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得建物使用執照前，合作聯盟領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 50%；且領銜公司外之各成員分別持有之股份比例，於取得全部建物使用執照前應維持不低於專案公司實收資本額之 10%。」</p>	<p>二、建議： 1. 15.3.2提及「...且領銜公司外之各成員分別持有之股份比例，於取得全部建物使用執照前應維持不低於專案公司實收資本額之10%。」，建議對領銜公司以外之其他一般成員公司持股比例限制時點應與對領銜公司限制時點一致。</p> <p>另，建議對合作聯盟原發起人成員的持股比例限制可改為以合計持股比例超過實收資本額一定比例之標準計算，而非以個別成員持股比例占實收資本額之比例計算之，且應與乙方如為單一公司申請者下要求一致。例如：建議合作聯盟原發起人成員的持股比例於取得「更新後土地所有權人應分配房地之使用執照」時合計維持不低於專案公司實收資本額 50%。</p>	<p>50%；<u>且於取得全部建物使用執照前，原單一公司申請人之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 20%</u>」。</p> <p>15.3.2 乙方如為合作聯盟申請者所成立之專案公司，乙方設立時之實收資本額不低於新臺幣 5 億元，且於取得<u>土地所有權人</u>建物使用執照前，<u>合作聯盟領銜公司</u>之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 <del>50</del><u>30%</u>；<u>且其他各成員之分別持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 50</u><del>40%</del>；<u>於取得全部建物使用執照前，領銜公司之持股比例應維持高於專案公司實收資本額之 10%，且各成員之持股比例合計亦應維持不得低於專案公司實收資本額之 20%</u>」。</p>
106.	委託實施契約(草案)二-29	16.1.5 其他非甲、乙方雙所能合理控制之人力不可抗拒事項。	「其他非甲、乙方雙所能合理控制」，建議應修改為「其他非甲、乙雙方雙所能合理控制」。	本條款原文字誤植，修訂本條款如下： 「其他非甲、乙方雙 <u>方</u> 雙所能合理控制之人力不可抗拒事項。」。
107.	委託實施契約(草案)二-29	16.2.2 整體濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。	「整體濟狀況大幅變動」，建議應修改為「整體 <u>經</u> 濟狀況大幅變動」。	本條款原文字誤植，修訂本條款如下： 「16.2.2 整體 <u>經</u> 濟狀況大幅變動，致對乙方之興建之執行或財務狀況發

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。」。
108.	委託實施契約(草案)二-30	16.4.3.1 致乙方執行本案受重大影響時，乙方得以書面向甲方申請停止契約期間之計算，甲方得視情節適度展延契約或契約內約定之期限或期間，經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求。甲方應將展延結果副知台電公司。	契約第 16.4.3.2 條已約定不可抗力或除外情事經雙方認定後，除得展延契約期間外，尚包括其他雙方合意之方式，則該條文所稱「經同意展延後，乙方即不得對甲方主張其他請求」，似有矛盾。建議將「乙方即不得對甲方主張其他請求」之文字刪除。	維持原條文。 說明：損害之補救，於不可抗力或除外情事經甲乙雙方認定後，甲乙雙方應即協議採行第 16.4.3.1 條或第 16.4.3.2 條各款一項或數項之補救措施，屆時將視損害補救之合理措施進行協議，故無衝突矛盾之處。
109.	委託實施契約(草案)二-30	16.6 契約終止：因不可抗力或除外情事之發生，依本契約之規定處理 60 日後，乙方仍無法繼續興建營運時，甲乙雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方案進行協商，如經事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約。甲方應將契約終止結果副知台電公司。	1. 該條文所稱「依本契約之規定處理 60 日後」，是否係指依契約第 16.4 條之規定？ 2. 依契約第 16.3.1 條、16.3.2 條，經雙方認定不可抗力或除外情事之作業期間最長即為 120 日，如超過 120 日仍未能決定，第 16.3.2 條約定由雙方依本契約第 20 章之約定處理，則左列條文又約定「事件發生 120 日後仍無法達成協議時，任一方得以書面通知他方終止本契約」似有矛盾？	1. 本條款所規定之「依本契約之規定」係指委託實施契約第 16.4 條規定。 2. 本條文係因涉及不可抗力或除外情事爭議，乙方並因此無法繼續興建營運者，有其處理之急迫性及必要性，故若依約處理 60 日後，乙方仍無法繼續執行本案者，雙方又無法在事件發生後 120 日內就是否繼續履行本案契約或提出相關執行方案達成協議時，為避免影響本案履約執行及效益，故任一方即可提出終止契約請求之規定，應無矛盾之情。
110.	委託實施契約(草案)二-30	16.7.1 其餘部分之履行以無法達到契約目的。	「履行以無法達到契約目的」，建議應修改為「履行 <u>已</u> 以無法達到契約目的」。	本條款原文字誤植，修訂本條款如下： 「16.7.1 其餘部分之履行 <u>已</u> 以無法達到契約目的。」

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
111.	委託實施契約(草案)二-31	17.3.1.1 乙方未依約定之期限繳納本案都市更新相關費用、保證金或其他應支付款項者。自屆滿次日至實際支付日止，每逾1日，應給付按各該項目應支付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，但最高以30日為限。	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方依該條文裁處乙方懲罰性違約金前，是否會比照契約第17.3.1.2條先催告乙方限期改善？</li> <li>2. 違約金除個別於第17.3.1.1、17.3.1.2條約定上限外，是否可約定全案之違約金上限？</li> </ol> <p>建議：</p> <p>契約第17.3.1.2條約定如乙方有違約情事，甲方將限期催告乙方改善，乙方未改善則由甲方裁處乙方懲罰性違約金。如乙方未繳納相關費用，本質亦屬違約，建議比照契約第17.3.1.2條辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若有逾已明定繳納期限之違約情事發生，自期限屆滿時起本已負遲延責任，又主辦機關亦將依委託實施契約第十七章約定為相關罰款，惟若有不可歸責乙方之情事，乙方自能依約為說明及主張。</li> <li>2. 本案之懲罰性違約金並無總上限金額。</li> </ol>
112.	委託實施契約(草案)二-31	17.3.1.2 「除本契約第17.3.1.1條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第17.2.1條約定之期限限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣壹仟伍佰萬元為限。」	「除本契約第17.3.1.1條之違約事件外，每單一違約事件自甲方依第17.2.1條約定之期限限期改善期間屆滿次日起，依情節按日處罰不超過乙方履約保證金千分之一之懲罰性違約金。如乙方改正並經甲方認可後，懲罰性違約金計至乙方改正之日止。但每單一違約事件懲罰性違約金累計最高以新台幣壹仟伍佰萬元為限，且甲方不得另行請求損害	維持原條文。 說明：除懲罰性違約金外，如因乙方違約事項，就致甲方或第三人所受之損害，依委託實施契約第17.5條及17.6條規定向乙方請求損害賠償。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
113.	委託實施契約(草案)二-33	17.5 甲方通知乙方繳納代為改善費用或懲罰性違約金，如乙方逾期不繳納者，甲方得自履約保證金中直接扣抵該金額，如履約保證金不足，乙方應另行給付。甲方因乙方違約而遭受損害時，乙方除應給付上述相關懲罰性違約金予甲方外，並得向乙方請求一切之損害賠償。	<p>賠償。」</p> <p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該條文所稱「甲方因乙方違約」，是否指契約第 17.1 條之缺失或第 17.4 條之重大違約之情形？</li> <li>2. 如甲方違約至乙方受有損害，乙方得否向甲方請求賠償或終止、解除契約？</li> </ol> <p>建議：</p> <p>基於公平考量，建議明文約定如甲方違約至乙方受有損害，乙方得向甲方請求賠償或終止、解除契約。</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：委託實施契約第 17.5 條適用於第十七章所定之代為改善費用及懲罰性違約金等；另若有不可歸責乙方之事由，致需終止契約者，後續處理自能依委託實施契約第十六章及第十八章等約定辦理。</p>
114.	委託實施契約(草案)二-34	第 18 章契約之解除或終止	<p>釋疑：</p> <p>契約第 18 章之標題為契約之「解除」或終止，但第 18 章以下之約定僅約定終止而未約定解除，是否有漏載？</p> <p>建議：</p> <p>建議應修改如下：第 18.1 條：「<u>契約解除或終止之事由</u>」、第 18.1.3 條：「因不可抗力或除外情事而解除或終止契約：甲乙雙方均得依本契約第 18.3.3.4 條約定<u>解除或終止</u>本契約。」、第 18.2 條：「<u>任一方解除或終止本契約時...</u>」、第 18.3.2 條：「<u>雙方合意解除或終止之效力</u>：本契約經雙方合意<u>解除或終止</u>時，甲乙雙方就有關資產之移轉及其他權利</p>	<p>契約解除與終止之法律效果不同，非必要將全部條文並列解除或終止，謹就本章部分標題條款(內含解除及終止)，修訂條款如下：</p> <p>第 18.1 條：「<u>契約解除或終止之事由</u>」、第 18.2 條：「<u>...任一方解除或終止本契約時...</u>」、第 18.3.3 條：「<u>因乙方違約而契約解除或終止之處理</u>契約之效力」。</p>



項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>義務關係，應於合意解除或終止同時另行議定之。」、第 18.3.3 條：「因乙方違約而解除或終止契約之效力」、第 18.3.3.3 條：「由甲方解除或終止本案開發或重新公告」、第 18.3.3.4 條：「因不可抗力或除外情事而解除或終止本契約時」。</p>	
115.	委託實施契約(草案)二-34	<p>18.1.3 因不可抗力或除外情事而終止契約 甲乙雙方均得依本契約第 18.3.3.4 條約定終止本契約。</p>	<p>終止或解除後之效力是否亦係由雙方另行協議？</p>	<p>契約之終止或解除後之效力，將視實際情形，依委託實施契約第 18.3 條辦理。</p>
116.	委託實施契約(草案)二-34	<p>18.3.3.1 本契約因第 18.1.2 條事由經甲方解除或終止後，甲方得另行委託實施者繼續完工，乙方應無條件移轉所有權及變更起造人名義為甲方或甲方另行委託之實施者；甲方並得沒收乙方所繳交之全部款項及履約保證金，乙方並應賠償甲方及台電公司因此所致一切損害。</p>	<p>1. 依台北都會區大眾捷運系統土地開發投資契約書範本第十七條第（三）項約定：「本契約於施工期間經甲方解除或終止後，由甲方強制受領在建工程，甲方得自行或另覓投資人繼續完工，乙方應無條件移轉所分得建物及土地權利或變更起造人名義為甲方或甲方另覓之投資人，在建工程依甲方鑑價後之受領價金於扣除違約金及因資產移轉程序所發生之必要費用後，若有餘額，甲方得以</p>	<p>維持原條文： 說明：本條款係因委託實施契約第 18.1.2 條可歸責乙方之事由而解除或終止契約，其情事包括第 7.1 條、13.4 條、第 17.4.2 條、第 21.2.2 條等，所為之因應處理方式，若就此有爭議，雙方得依委託實施契約第二十章約定處理。</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>未來完工本開發大樓經評定之價格折算支付乙方。」</p> <p>2. 另依促進民間參與桃園縣桃園地區汙水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫投資契約第 12.2.2 條約定：「可歸責乙方之事由而終止契約之有償移轉計價方式：本契約因本契約第 18.2.2 條之情形終止時，乙方應將本契約第 12.1 條所定之移轉標的，有償移轉予甲方。其價金之計價方式如下...」</p> <p>3. 工程採購契約範本第二十一條第（三）款約定：「廠商因第 1 款情形接獲機關終止或解除契約通知後...對於已施作完成之工作項目及數量，應會同監造單位/工程司辦理結算...必要時，得洽請公正、專業之鑑定機構協助辦理...」</p> <p>4. 綜上，如為可歸責於乙方而解除或終止契約者，甲方依左列條文已可沒收履約保證金全額，且尚得對乙方請求損害賠償，則甲方之損害應已足以填補，且其他類似案例亦約定應就在建工程進行鑑價，將乙方投入之成本等費用返還乙方，故建議本條「無條件」之文字應予刪除。</p>	

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
117.	委託實施契約(草案)二-34	18.3.3.2 經高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，乙方未能接受時，則甲方有權終止本契約並另行公開評選實施者或終止本案之開發，並沒收乙方繳交之履約保證金，乙方不得對甲方請求任何之費用或賠償。	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙方未能接受高雄市政府都市更新主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫將遭甲方終止本契約並沒收履約保證金之效果對乙方甚為嚴重，為衡平雙方權益，建議如乙方能證明都市更新事業計畫及權利變換計畫核定有誤時，乙方仍能適用本契約爭議處理機制。</li> <li>2. 終止後之效力是否亦係由雙方另行協議？</li> </ol> <p>建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如乙方未能接受主管機關核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫，建議亦應給予乙方救濟之權利，較為公平。</li> <li>2. 又此應屬不可歸責乙方事由，履約保證金建議應返還乙方或由雙方另行協議沒收之金額，而非全部沒收。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依委託實施契約第二十章規定，甲乙雙方就本契約有關之事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。故於協商未果時，乙得依契約第二十章相關爭議處理方式辦理。</li> <li>2. 契約之終止或解除後之效力，業已於第十八章為相關約定，若有涉及契約第十六章之情事，乙方自能據以為主張。</li> </ol>
118.	委託實施契約(草案)二-35	18.3.3.3 因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。	<p>釋疑：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方除依本條有終止契約之權利外，乙方是否亦得終止契約？</li> <li>2. 終止或解除後之效力是否亦係由雙方另行協議？</li> </ol>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：該條款約定，係經雙方協議後，方由甲方終止本案開發或重新公告，並依該約定為相關處理；又契約之終止或解除後之效力，業已於第十八章為相關約定，若有涉及</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如有非可歸責乙方事由，致乙方已無法繼續履約時，建議亦應給予乙方終止或解除契約之權利。</li> <li>2. 既屬非可歸責乙方之事由，乙方不得請求損害賠償顯失公平，建議將該條文「乙方不得要求任何損害賠償」之文字刪除。</li> </ol>	<p>契約第十六章之情事，乙方自能據以為主張。</p>
119.	委託實施契約(草案)二-35	18.3.3.3 「因非可歸責於乙方事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息退還已繳納之各項款項，乙方不得要求任何損害賠償。」	<p><b>建議修正條文：</b></p> <p>「因非可歸責於<b>乙方雙方</b>事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後，由甲方終止本案開發或重新公告，並無息<u>給付乙方已繳納支付</u>之各項款項，<b>乙方不得要求任何損害賠償。</b>」</p> <p>新增「因可歸責於甲方之事由，致無法履行本契約時，得經雙方協議後由雙方終止本案開發，甲方除應<u>返還已繳納之各項款項，並加倍賠償乙方所受之損害。</u>」</p>	<p>維持原條文。</p> <p>說明：按委託實施契約第 16.2 條及第 16.4 條約定，如有不可歸責乙方事由，影響契約之一部或全部履行時，得有一定之損害處理措施；另因不可抗力或除外情事而終止本契約時，甲方依委託實施契約第 18.3.3.4 條約定處理。</p>
120.	委託實施契約(草案)二-36	19.2.2.3 依前款所為之評估，除另辦理協議者外，雙方應於相關文件送達之次日起 30 日內完成為原則。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如有另辦理協議之情形，應於何時完成協議?如未完成協議之效果如何?</li> <li>2. 如超過 30 日之效果為何?</li> </ol>	<p>該條款時間係為原則性約定，若有另辦理協議之情事，應不受 30 日之限制，並視未來實際狀況辦理；若超過 30 日，得視個案狀況適時展延辦理期間。</p>
121.	委託實施契約草案二-37	20.2.4 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會	<p>「或任一方依本契約第 21.2.3 條對於解決方案」，建議應修改為「或任一方依本契約第 <del>20.2.3</del><del>21.2.3</del>條對於</p>	<p>本條款原文字誤植，修訂本條款如下：</p>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 21.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。	解決方案」。	「20.2.4 除甲、乙雙方另有約定外，爭議事項經一方請求協調，協調委員會於 30 日內未能召開協調委員會議，或依本契約約定不予協調，或於 60 日內無法就爭議標的提出解決方案，或任一方依本契約第 20.2.3 條對於解決方案以書面提出不服或異議，甲、乙雙方同意得提起訴訟、經成立書面仲裁協議後提付仲裁、或以其他救濟程序解決之。」
122.	委託實施契約(草案)二-38	20.4 如甲乙雙方因本契約涉訟，不論訴訟係何方提起，均以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。	釋疑： 考量台電公司及乙方公司皆位於台北，則合意管轄法院是否除高雄地方法院外，亦得包括台北地方法院？ 建議： 建議修改為「均以臺灣高雄地方法院或臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」。	維持原條文。 說明：本案主辦機關為高雄市政府，基地亦落於高雄市，故仍以臺灣高雄地方法院為第一審管轄法院。
123.	附件:保固契約二-51二-53	2.3.建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為 15 年。	何謂「重大修繕者」？誰認定屬之？	本條款之重大修繕，係指為建物構造體為之重大修繕項目。後續將依具體個案情形由雙方共同認定之。
124.	附件:保固契約二-51~52二-53~54	6.前述保證金於繳交日 1 年後，經甲方會同乙方勘查保固情形正常且雙方無其他爭議時，乙方得向甲方申請無息退還 50%；餘款於繳交日 5 年後，且雙方無其他爭議時，經甲方	保固保證金謹在擔保保固義務，則保固勘查既屬正常即應退還保固保證金，而不宜再因其他爭議事項繼續扣留，且本條所列「雙方無其他爭議」過於概括不明確，對乙方權	維持原條文。 本條款其他爭議係指與本案保固契約所揭相關義務及責任所生相關爭議。

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
		會同乙方勘查保固情形正常時，無息退還之。	益甚為不保，建議刪除「雙方無其他爭議」	
125.	協調委員會組織章程第七條第九項二-57	本委員會應於第1次協調會議之次日起90日內做成決議。	契約第20.2.4條約定協調委員會應於60日內就爭議標的提出解決方案，但左列條文卻約定委員會應於第1次協調會議之次日起90日內作成決議，兩約定適用上似有衝突？	協調委員會組織章程第七條第九項訂定協調委員會應針對協調事項作成決議之最遲時日為自第1次協調會議之次日起90日內完成；而委託實施契約第20.2.4條係規定協調委員會於60日內無法就爭議標的提出解決方案(非決議)時，則經甲、乙雙方同意後則可採其他爭議解決方案辦理；兩條文所約定期限之定義不同並無產生矛盾之處。
126.	協調委員會組織章程第十五條二-58	本委員會於本案委託實施契約屆滿或期前終止後，無協商之情事後，雖任期未屆至，自動解散。	「本委員會於本案委託實施契約屆滿或期前終止後」，建議應修改為「本委員會於本案委託實施契約屆滿或期前解除或終止後」。	維持原條文。 契約解除與終止之法律效果不同，本條款係指針對契約終止情形進行約定。
127.	其他	基地周邊現況圖資不足	<b>建議:</b> 可否提供基地周邊現況圖或3D模擬圖等電子圖資，以作為競標作業之共同標準文件。	1. 本案無3D模擬圖資，有關本基地地形圖資資料，請於高雄市政府都市發展局網站>業務導覽>綜合發展>亞洲新灣區特貿三之網站下載。 <a href="https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA020100.jsp?PK01=KDA110407&amp;PK02=KDA020101.jsp">https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA020100.jsp?PK01=KDA110407&amp;PK02=KDA020101.jsp</a> 2. 有關本基地周邊現況環境，可參酌高雄市政府經濟發展局招商行銷影片，如申請人於開發建議書

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
				<p>有引用相關圖片或資訊，應註明資料出處來源。</p> <p><a href="https://tw.video.search.yahoo.com/search/video?fr=mcafee&amp;ei=UTF-8&amp;p=2019%E9%AB%98%E9%9B%84%E6%8B%9B%E5%95%86%E8%A1%8C%E9%8A%B7%E5%BD%B1%E7%89%87%E4%B8%AD%E6%96%87%E7%89%88_%E5%AE%8C%E6%95%B4%E7%89%88_%E5%A4%A7%E6%AA%94&amp;type=E210TW91215G0#id=1&amp;vid=735f297504f6e6255f8bb4bc2f80661b&amp;action=click">https://tw.video.search.yahoo.com/search/video?fr=mcafee&amp;ei=UTF-8&amp;p=2019%E9%AB%98%E9%9B%84%E6%8B%9B%E5%95%86%E8%A1%8C%E9%8A%B7%E5%BD%B1%E7%89%87%E4%B8%AD%E6%96%87%E7%89%88_%E5%AE%8C%E6%95%B4%E7%89%88_%E5%A4%A7%E6%AA%94&amp;type=E210TW91215G0#id=1&amp;vid=735f297504f6e6255f8bb4bc2f80661b&amp;action=click</a></p>
128.	其他	-	<p><b>釋疑：</b> 本案允許50%規劃為住宅，請問金融保險業能否參與投資？且若合作聯盟的股東中有金融保險業，則該合作聯盟所成立之專案公司可分回持有包含一般住宅類之產品？</p> <p><b>說明：</b> 特貿三為高雄市政府全力推動之國家重大建設計劃，樓地板面積超越台北101及雙子星大樓，投資金額龐大，需要有實力的業者共同參與，包括開發商及金融保險業者，都不應該排除。</p> <p>保險法146-5條允許保險公司可以申</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依金融監督管理委員會 108 年 8 月 16 日金管保財字第 10801317391 號解釋令，保險業者得參與公辦都更案件，核屬保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法第 2 條第 2 項其他配合政府政策之資金運用項目，故壽險業者得依法參與本案申請。</li> <li>2. 本案申請人資格得採合作聯盟，保險業或金融業者應自行依主管機關法令規定評估參與及取得主管機關同意函，並依須知附件 3-5 合作聯盟協議書載明權利義務。</li> </ol>

項次	文件頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主辦機關回應與說明
			<p>請專案核准、配合參與政府政策有關投資；銀行法74條亦規定，銀行為配合政府經濟發展計畫，經主管機關核准者，亦得投資於非金融相關事業。因此，建議市府與金管會溝通協調，能以專案核准之方式允許銀行及保險業者參與本案投資、成為專案實施者公司之股東。</p> <p>此外，保險公司參與一般的公辦都更案，依法不可以分回住宅產品，此與特貿三公告之招商條件有所抵觸、其允許實施者可以規劃50%做為住宅用途。本案為國家重大建設，與一般的公辦都更案不同，建議市府應與金管會溝通，允許保險公司得不受此一限制。且若為避免產生金融機構資金投資住宅產品之疑慮，亦可限制專案公司不得將住宅產品分回給銀行及保險公司股東。</p>	